



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA VHODNÝCH METOD OCENĚNÍ MESTSKEJ  
PLAVÁRNE V SENICI

ANALYSIS OF SUITABLE VALUATION METHODS FOR THE COMMUNAL SWIMMING POOL IN SENICA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Ivan Duban

VEDOUcí PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

BRNO 2017

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2016/17

## **ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**

student(ka): Bc. Ivan Duban

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

**Analýza vhodných metod ocenění Mestskej plavárne v Senici**

v anglickém jazyce:

**Analysis of Suitable Valuation Methods for the Communal Swimming Pool in Senica**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Popsat rozsah provedené rekonstrukce sportovního areálu, ocenit vybraný objekt nákladovou a výnosovou metodou před a po provedené rekonstrukci. Definovat výdaje a výnosy spojené s provozem, vypracovat další varianty možného využití prostor areálu v návaznosti na případnou konkurenci v lokalitě.

Cíle diplomové práce:

Ocenění vybraného sportovního areálu vhodnými metodami a posouzení vlivu rekonstrukce na cenu. Analýza hlavních faktorů ovlivňujících výnosnost nemovité věci.

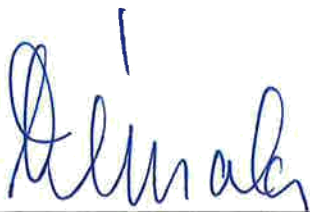
Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, první vydání. Brno:  
AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016, 790 p. ISBN 978-80-7204-930- 1.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17.

V Brně, dne 24. 10. 2016



---

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
ředitel vysokoškolského ústavu



## ***Abstrakt***

Úlohou diplomovej práce je analýza vhodných metód a postupov, ktoré vedú k oceneniu športového areálu, konkrétne sa jedná o ocenenie mestskej plavárne v Senici, a to pred a po vykonanej rekonštrukcii. Cieľom práce je zistiť alebo odhadnúť výdaje, ktoré súvisia s prevádzkou areálu a analyzovať možné výnosy. Ďalej sa práca zaoberá definíciou aspektov, ktoré môžu vplývať na výnosy mestskej plavárne. Objekt je ocenený na základe aktuálnych oceňovacích predpisov.

Na ocenenie mestskej plavárne bolo nutné získať patričnú technickú a ekonomickú dokumentáciu, z ktorej je zrejmé zlepšenie technickej úrovne areálu vplyvom rekonštrukcie. Objekt patrí a je spravovaný mestom Senica.

## ***Abstract***

The main goal of this thesis is to analyze appropriate methods and approaches that lead to valuation of a sports complex, specifically the public swimming pool complex in Senica before and after reconstruction. The aim is to estimate the expenses that are related to running the place and to analyze its possible revenue. The object's price is based on the up-to-date valuation acts.

To perform the valuation, it was necessary to acquire the corresponding technical and economic documentation. Based on these documents, there is a visible technical upgrade, which is due to a reconstruction. The object is owned and managed by the town of Senica.

## ***Kľúčové slová***

Oceňovanie, nehnuteľnosť, plaváreň, budova, výnos, hodnota nehnuteľnosti.

## ***Keywords***

Valuation, real property, swimming pool, building, earnings, value of the property.

### ***Bibliografická citácia***

DUBAN, I. *Analýza vhodných metod ocenění Mestskej plavárne v Senici*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 79 s. Vedúca diplomovej práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D..

***Prehlásenie***

Prehlasujem, že som diplomovú prácu vypracoval samostatne a že som uviedol všetky použité informačné zdroje.

V Brne dňa .....

.....

Podpis diplomanta

### ***Pod'akovanie***

Týmto by som sa rád poďakoval pani Ing. Vítězslave Hlavinkovej, Ph.D. za užitočné a cenné rady, ktoré mi pomohli pri vypracovaní tejto diplomovej práce.

# OBSAH

1	ÚVOD .....	11
2	SÚČASNE PLATNÉ NORMATÍVY OCEŇOVANIA MAJETKU .....	13
2.1	Občiansky zákonník.....	13
2.2	Zákon o oceňovaní majetku .....	15
2.3	Katastrálny zákon .....	17
2.4	Zákon o cenách.....	17
3	CENA A HODNOTA .....	19
4	OCEŇOVANIE NEHNUTEĽNOSTI .....	22
4.1	Účel oceňovania.....	22
4.2	Nákladový spôsob ocenenia .....	24
4.2.1	<i>Výpočet výmer stavieb a ich častí pre oceňovanie.....</i>	<i>24</i>
4.2.2	<i>Podrobný položkový rozpočet.....</i>	<i>25</i>
4.2.3	<i>Individuálna cenová kalkulácia .....</i>	<i>25</i>
4.2.4	<i>Metóda agregovaných položiek .....</i>	<i>26</i>
4.2.5	<i>Prepočet ceny.....</i>	<i>26</i>
4.2.6	<i>Oceňovanie stavby na základe vyhlášky č. 441/2013 Zb., k vykonaniu niektorých ustanovení zákona o oceňovaní majetku, v aktuálnom znení .....</i>	<i>27</i>
4.3	Výnosová hodnota .....	31
4.3.1	<i>Riziká.....</i>	<i>33</i>
4.3.2	<i>Nájomné.....</i>	<i>35</i>
4.3.3	<i>Univerzálny vzťah na stanovenie výnosovej hodnoty.....</i>	<i>36</i>
4.3.4	<i>Večná renta.....</i>	<i>36</i>
4.3.5	<i>Odložená večná renta.....</i>	<i>37</i>
4.4	Porovnávacía metóda.....	37



5	OCENENIE ŠPORTOVÉHO AREÁLU .....	41
5.1	Predmet ocenenia .....	41
5.1.1	<i>Rekonštrukcia objektu</i> .....	42
5.1.2	<i>Parcely areálu mestskej plavárne</i> .....	46
5.1.3	<i>Rozsah využitia budovy</i> .....	46
5.1.4	<i>Príjmy mestskej plavárne</i> .....	47
5.1.5	<i>Dispozičné riešenie</i> .....	49
5.1.6	<i>Konštrukčné riešenie</i> .....	49
5.2	Konkurencia .....	50
5.2.1	<i>Plaváreň Hodonín</i> .....	51
5.2.2	<i>Kúpalisko Hodonín</i> .....	52
5.2.3	<i>Kúpalisko s plavárňou Myjava</i> .....	53
5.2.4	<i>Kúpalisko Senica</i> .....	54
5.2.5	<i>Kunovská priehrada</i> .....	55
5.3	Podklady.....	57
5.3.1	<i>Podklady získané z katastra nehnuteľností</i> .....	57
5.3.2	<i>Podklady získané z Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny</i> .....	58
5.3.3	<i>Ekonomické podklady a projektová dokumentácia</i> .....	58
5.3.4	<i>Technická dokumentácia k technologickým zariadeniam</i> .....	59
5.3.5	<i>Miestne šetrenie</i> .....	59
5.4	Náležitosti ocenenia .....	60
5.5	Postup ocenenia mestskej plavárne.....	60
5.5.1	<i>Nákladový spôsob ocenenia</i> .....	61
5.5.2	<i>Výnosový spôsob ocenenia</i> .....	63
5.5.3	<i>Ocenenie pozemkov</i> .....	65
5.6	Výsledky hospodárenia mestskej plavárne v Senici .....	65

5.6.1	<i>Návštevnosť areálu</i> .....	66
5.6.2	<i>Výsledky hospodárenia areálu</i> .....	67
5.7	Výsledky ocenenia.....	69
5.8	Ďalšie možnosti využitia mestskej plavárne v Senici.....	70
6	ZÁVER .....	72
7	ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY .....	75
8	ZOZNAM POUŽITÝCH SKRATIEK .....	76
9	ZOZNAM OBRÁZKOV, TABULIEK A GRAFOV .....	77
9.1	Zoznam obrázkov .....	77
9.2	Zoznam tabuliek .....	77
9.3	Zoznam grafov.....	78
10	ZOZNAM PRÍLOH .....	79

# 1 ÚVOD

Podstatou ocenenia každej nehnuteľnosti je určenie jej hodnoty alebo ceny. Tieto hodnoty sa využívajú pri širokej škále činností, či už medzi právnickými, alebo fyzickými osobami. Ako príklad možno uviesť predaj a kúpu nehnuteľnosti alebo dedičské vysporiadanie. Podstatné informácie o nehnuteľnostiach zhromažďuje kataster nehnuteľností. V období pred rokom 1989 prebiehalo oceňovanie nehnuteľností na základe cenových predpisov (oceňovacej vyhlášky). Takto stanovená cena sa nazývala administratívnou cenou (cenou zistenou). V súvislosti so vznikom voľného trhu s nehnuteľnosťami po roku 1989 sa začali nehnuteľnosti oceňovať na tržných princípoch. Vzhľadom na neexistenciu presných schém ocenenia v trhovom prostredí nejde cenu nehnuteľnosti určiť alebo zistiť, ale treba ju odhadnúť. Takto odhadnutá cena sa nazýva cenou obvyklou alebo tiež cenou v čase a mieste obvyklou. [1]

V súčasnej dobe, v ktorej veľa ľudí trpí sedavým alebo fyzicky náročným zamestnaním, je veľmi populárne aktívne využitie voľného času. Človek si týmto spôsobom udržuje fyzickú a psychickú zdatnosť v modernom dynamickom svete. Dnes už nie je žiadnou výnimkou, že aj v menších obciach nachádzame športoviská alebo špeciálne centrá, ktoré sú určené k rôznym druhom pohybových aktivít. Jednou z najvyhladávanějších a najdostupnejších možností sú bazény, plavárne, kúpaliská. Ľudia však už hľadajú širšie možnosti využitia a len bázen už mnohokrát nestačí. Preto aj staršie plavárne prechádzajú rekonštrukciami, aby dokázali uspokojiť potreby zákazníkov prostredníctvom širokého portfólia ponúkaných služieb a aktivít. Plavárne i kúpaliská patria vo väčšine prípadov mestu, takže ťarchu investície do rekonštrukcie nesie zväčša mesto. Spôsoby financovania sa líšia, môže sa jednať o dotáciu zo strany štátu, európskej únie alebo úver. Cieľom tejto diplomovej práce bolo ocenenie mestskej plavárne v Senici použitím vhodných metód ocenenia a následná analýza vhodnosti vybraných oceňovacích postupov.

Rekonštrukcia mestskej plavárne v Senici sa začala realizovať v júni 2015 a dokončená bola v septembri 2016. Proces rekonštrukcie zastrešovalo mesto Senica, ktoré je vlastníkom objektu. Pred samotným ocenením areálu bolo nutné zabezpečiť všetky dostupné ekonomické a technické podklady. Podklady boli pre účely tejto diplomovej práce poskytnuté Rekreačnými službami mesta Senica, konkrétne ich riaditeľom Mgr. Ľubomírom Štvrteckým, ktoré mestskú plaváreň v Senici spravujú. Podstatnou súčasťou v procese ocenenia daného

areálu bolo miestne šetrenie, počas ktorého bol areál podrobne preskúmaný. Plaváreň bola následne ocenená výnosovým a nákladovým spôsobom, a to pred aj po vykonanej rekonštrukcii. K výnosovému oceneniu poslúžili metódy večnej renty a odloženej večnej renty, pri ktorých bola získaná výnosová hodnota. Nákladový spôsob ocenenia spočíval v ocenení na základe oceňovacieho predpisu. V tomto prípade bola zistená výhodzia cena stavby. Diplomová práca tiež vyhodnocuje výsledky hospodárenia mestskej plavárne, v samotnom závere sa venuje aj návštevnosti plavárne v jednotlivých rokoch a možnostiam jej navýšenia.

## **2 SÚČASNE PLATNÉ NORMATÍVY OCEŇOVANIA MAJETKU**

V prípade oceňovania nehnuteľnosti, je nutné vychádzať zo záväzných právnych predpisov. V súčasnosti sú za tie najvýznamnejšie považované zákon č. 526/1990 Zb., o cenách, zákon č. 89/2012 Zb., občiansky zákonník, zákon č. 151/1997 Zb., o oceňovaní majetku a o zmene niektorých zákonov, vyhláška č. 441/2013 Zb., k vykonaniu zákona o oceňovaní majetku (oceňovacia vyhláška), v znení vyhlášky č. 199/2014 Zb., vyhlášky č. 345/2015 Zb., vyhlášky č. 53/2016 Zb., vyhlášky č. 443/2016 Zb. a zákon č. 256/2013 Zb., zákon o katastri nehnuteľností (katastrálny zákon).

### **2.1 OBČIANSKY ZÁKONNÍK**

Nový občiansky zákonník je účinný od 1.1.2014. Tento zákon stanovuje potreby úkonov pre oceňovanie nehnuteľných vecí. Jedná sa o potrebu predaja, kúpy a prevodu nehnuteľnej veci medzi fyzickými či právnickými osobami. Iným okruhom ocenenia nehnuteľnej veci je potreba dedičského konania.

Zákon č. 89/2012 Zb., občiansky zákonník, ustanovuje pojem vec. Podľa zákonníka sa jedná o všetko, čo je rozdielne od osoby a slúži k potrebe ľudí. Ďalej tento zákon rozdeľuje veci na hnutel'né a nehnuteľné.

V zmysle zákona možno za nehnuteľnú vec považovať pozemky a podzemné stavby so samostatným účelovým určením, vecné práva k nim a práva, ktoré ako nehnuteľné veci určí zákon. Ak nejaký iný právny predpis určí, že vec nie je súčasťou pozemku a zároveň túto vec nie je možné preniesť z miesta na miesto bez toho, aby sa porušila jej podstata, jedná sa takisto o nehnuteľnú vec. [2]

Za súčasť veci zákon pokladá všetko, čo k veci na základe povahy patrí a čo nemôže byť od veci oddelené bez toho, aby sa vec týmto spôsobom znehodnotila.

Za súčasť pozemku možno pokladať:

- priestor nad povrchom a pod povrchom,
- stavby zbudované na pozemku a iné zariadenia, vrátane toho, čo je zapustené v pozemku alebo upevnené v stenách, výnimku tvoria stavby dočasné,
- podzemná stavba, aj v prípade, že zasahuje pod iný pozemok, nesmie sa však jednať o nehnuteľnú vec,

- rastlinstvo, ktoré na pozemku vzišlo.

Za súčasť pozemku nemožno rátať inžinierske siete, najmä vodovody, kanalizácie alebo energetické či iné vedenia, vrátane stavieb, ktoré s nimi prevádzkovo súvisia. [2]

Súčasťou stavby sú konštrukcie, ktoré sú s ňou spojené, teda steny, schody, krovy, okná, dvere, ústredné vykurovanie vrátane kotla. Súčasťou stavby naopak nie sú elektrické spotrebiče, zapojené pohyblivým prívodom do zásuvky v stene. Tieto spotrebiče sú považované za samostatnú hnutelnú vec, tým pádom sa neuvažujú pri hodnotení stavby. Pračky či sporáky sú súčasťou nehnuteľnosti v prípade, že sú pevne napojené. [3]

Príslušenstvom veci možno nazvať vedľajšiu vec vlastníka k veci hlavnej, ak účel vedľajšej veci je, aby bola trvalo užívaná s vecou hlavnou na základe ich hospodárskeho určenia. Všeobecne platí, že právne jednania, práva a povinnosti, ktoré sa týkajú veci hlavnej, sa týkajú aj jej príslušenstva. [2]

Občiansky zákonník sa ďalej zaoberá vlastníckymi právami. Vlastnícke právo je možné nadobudnúť prostredníctvom právneho jednania (uzatvorením darovacej, kúpnej, smennej zmluvy, zmluvy dražby či zmluvy o zaisťovacom prevode práva, atď.), na základe právnej udalosti (dedením, rozhodnutím súdu alebo iného orgánu verejnej moci) alebo inej právnej skutočnosti.

NOZ definuje vlastnícke právo v tomto znení:

Všetko, čo niekomu patrí, všetky jeho hmotné i nehmotné veci, sú jeho vlastníctvom. Vlastník má právo so svojím vlastníctvom v medziach právneho rádu ľubovoľne nakladať a iné osoby z toho vylúčiť. Vlastníkovi sa zakazuje nad mieru primeranú pomerom závažne rušiť práva iných osôb, ako aj vykonávať také činy, ktorých hlavným účelom je iné osoby obťažovať alebo poškodzovať. [2]

Z NOZ vyplýva, že je rozdiel medzi pojmi vlastníctvo a vlastnícke právo. Pojmom vlastníctvo sa rozumie predmet vlastníckeho práva. Týmto predmetom môže byť všetko, čo niekomu patrí, teda veci hmotné aj nehmotné. Vlastníckym právom možno nazvať subjektívne právo vlastníka k predmetu tohto práva, to znamená, že môže so svojím vlastníctvom hocikako nakladať a vylúčiť z toho ostatné osoby. Neznamená to však úplnú slobodu v zachádzaní s vlastníctvom, nakoľko je limitovaný medzami zákona a subjektívnymi právami iných osôb. Veci môžu byť vo vlastníctve jedného či viacerých vlastníkov. V prípade, ak je vec vo vlastníctve viacerých vlastníkov, tak sa jedná o spoluvlastníctvo, ktoré

môže byť podielové alebo spoločné imanie. Spoločné imanie však môže vzniknúť len medzi manželmi.

## 2.2 ZÁKON O OCEŇOVANÍ MAJETKU

Zákon 151/1997 Zb., o oceňovaní majetku prešiel novelizáciou, ktorá nadobudla účinnosť 1.1.2014. Táto novelizácia sa venuje úprave oceňovania nehnuteľných vecí predovšetkým pre potreby výberu daní.

Zmeny v zákone účinné od 1.1.2014:

- *Oceňovanie služobnosti* – služobnosti sa ocenia výnosovým spôsobom, a to na základe ročného úžitku. Vo výške obvyklej ceny treba zohľadniť mieru obmedzenia služobnosti.
- *Právo stavy* – stavebníka oprávňuje k postaveniu stavby na cudzom pozemku a je považované za nehnuteľnú vec. Charakter pozemku sa mení na stavebný. Oceňuje sa výnosovým spôsobom na základe ročného úžitku. Ročný úžitok sa určí vzhľadom na to, či je stavba už vybudovaná alebo nie. Ak sa právo stavby zriaďuje úplatne, tak je nutné vyrovnať úplatu s ročným úžitkom.
- *Stavba je súčasťou pozemku* – vychádza z právnej zásady superficies solo cedit. Podľa tejto zásady bude cena stavby pričítaná k cene pozemku, nakoľko je vnímaná ako zhodnotenie pozemku. K cene pozemku sa pripočítavajú všetky veci, ktoré sú spojené so zemou, teda napríklad cena trvalých porastov. Ak by nastala situácia, kedy stavba a pozemok sú v rôznom vlastníctve, tak je ich cena uvádzaná samostatne.
- Nehnuteľnosti budú označované ako nehnuteľné veci.
- Cena sa nezisťuje, ale určuje.
- Nerozlišuje sa jednotný funkčný celok a funkčný celok.
- Neoceňuje sa podnik, ale závod.
- Obvyklá cena sa určuje porovnaním, avšak nie sú vylúčené náhradné metódy určenia obvyklej ceny.

Zákon pracuje s dôležitými pojmami ako majetok a služba. Majetkom sa v tomto zákone rozumejú veci, práva a iné majetkové hodnoty. Službou zákon rozumie poskytovanie činností alebo hmotne zachytiteľných výsledkov činností. Ak zákon nedefinuje iný spôsob ocenenia, tak sa majetok a služba oceňujú obvyklou cenou.

Pre účely ZOM sa obvyklou cenou mieni cena, ktorá by bola dosiahnutá pri predaji rovnakého, prípadne obdobného majetku alebo pri poskytovaní rovnakej či obdobnej služby v

obvyklom obchodnom styku v tuzemsku ku dňu ocenenia. Pri určení obvyklej ceny sa berú do úvahy všetky okolnosti, ktoré vplývajú na cenu, avšak na jej výške sa neodzrkadľujú:

- Vplyv zvláštnej obľuby (zvláštna hodnota, ktorá je majetku alebo službe prikladaná na základe osobného vzťahu k nim).
- Vplyv mimoriadnych okolností trhu (dôsledky prírodných kalamít, stav tiesne predávajúceho či kupujúceho).
- Vplyv osobných pomerov kupujúceho alebo predávajúceho (jedná sa najmä o majetkové, osobné či rodinné vzťahy medzi kupujúcim a predávajúcim). [3]

V niektorých špeciálnych prípadoch môže byť ocenenie vykonané prostredníctvom mimoriadnej ceny. Jedná sa o cenu, na ktorú mali vplyv mimoriadne okolnosti trhu, zvláštna obľuba alebo osobné pomery kupujúceho či predávajúceho. Ak bola cena určená inak ako obvyklá alebo mimoriadna, tak na základe ZOM sa jedná o cenu zistenú.

Iným spôsobom ocenenia podľa tohto zákona môže byť:

- Nákladový spôsob, ktorý zohľadňuje stav ku dňu ocenenia a nutné náklady, ktoré treba vynaložiť na obstaranie oceňovaného predmetu v mieste ocenenia.
- Výnosový spôsob vychádza zo skutočne dosahovaného výnosu z predmetu ocenenia alebo výnosu, ktorý možno za daných podmienok z predmetu ocenenia získať, ako aj z kapitalizácie tohto výnosu.
- Porovnávací spôsob vyplýva z porovnania oceňovaného predmetu s totožným alebo obdobným predmetom a cenou zjednanou pri jeho predaji.
- Podľa menovitej hodnoty, ktorá vychádza z čiastky, na ktorú predmet ocenenia znie alebo ktorá je inak zrejmalá.
- Podľa účtovej hodnoty. Vychádza zo spôsobov oceňovania, ktoré sú stanovené na základe predpisov o účtovníctve.
- Podľa kurzovej hodnoty vyplývajúcej z ceny predmetu ocenenia zaznamenatej na trhu v stanovenom období.
- Zjednaná cena, ktorou je cena predmetu ocenenia zjednaná pri predaji, prípadne cena odvodená od zjednaných cien. [4]

ZOM nestanovuje spôsob ocenenia pre veci hnutelné, preto sa pre účely tohto zákona oceňujú cenou obvyklou.



Dôležité zásady z hľadiska uplatňovania ZOM:

- Nevzťahuje sa na zjednávanie cien.
- Neplatí pre oceňovanie prírodných zdrojov. Výnimku tvorí oceňovanie lesov.
- Ustanovenia ZOM sa nepoužijú v prípadoch, ak zvláštny predpis stanoví odlišný spôsob oceňovania. [5]

## **2.3 KATASTRÁLNY ZÁKON**

Zákon č. 256/2013 Zb., definuje kataster nehnuteľností ako verejný zoznam, ktorý obsahuje súbor údajov o nehnuteľných veciach vymedzených týmto zákonom, zahŕňajúci ich popis, súpis, geometrické a polohové určenie a zápis práv k týmto nehnuteľnostiam. Tento zákon taktiež definuje pojem pozemok ako časť zemského povrchu, oddelenú od susediacich častí hranicou územnej jednotky alebo hranicou katastrálneho územia, vlastníckou hranicou, hranicou stanovenou regulačným plánom, územným rozhodnutím alebo územným súhlasom, hranicou iného práva podľa § 19, hranicou rozsahu zástavného práva, hranicou rozsahu práva stavby, hranicou druhov pozemkov. [6]

Parcela je na základe zákona pozemok, ktorý je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom. Jednotlivé parcely sa delia na parcely stavebné a pozemkové. Stavebná parcela je pozemok, ktorý je evidovaný ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemková parcela je pozemok, ktorý nie je stavebnou parcelou.

Výmera parcely nie je záväzným údajom, ktorý je evidovaný v katastri nehnuteľností, predstavuje plošný obsah priemetu pozemku do zobrazovacej roviny v plošných metrických jednotkách. Veľkosť výmery vychádza z geometrického určenia pozemku a zaokrúhluje sa na celé metre štvorcové.

Budovu definuje katastrálny zákon ako nadzemnú stavbu, ktorá je spojená so zemou pevným základom, je priestorovo sústredená, navonok je prevažne uzatvorená obvodovými stenami a strešnou konštrukciou. [6]

## **2.4 ZÁKON O CENÁCH**

Zákon č. 526/1990 Zb., sa viaže k plneniu, regulácii a kontrole cien výrobkov, výkonov, prác a služieb pre tuzemský trh, tovaru z dovozu alebo určeného na vývoz. Vymedzuje taktiež povinnosti a práva právnických a fyzických osôb, ako aj právomoci správnych orgánov pri uplatňovaní, regulácii a kontrole cien. [3]

Zákon o cenách znamenal v období po zmene režimu v súvislosti s prechodom na trhovú ekonomiku naštartovanie liberalizácie cien (užívanie zmluvných cien). Zákon sa okrem regulácie cien zaoberá i cenovou evidenciou, cenovými informáciami, cenovou kontrolou a riadením pri porušení cenových predpisov vrátane sankcií. Zákon definuje aj prípady, kedy dochádza k regulácii cien zo strany štátu. Jedná sa o prípady, v ktorých je trh ohrozený účinkami obmedzenia hospodárskej súťaže, alebo prípady regulácie pre účely odvodov spotrebných daní u tabakových či iných produktov.

V zákone o cenách je veľmi dôležité vymedziť pojem cena. Cenou sa v rámci tohto zákona rozumie peňažná čiastka, ktorá bola zjednaná pri predaji alebo kúpe tovaru (zjednaná cena), alebo bola zistená na základe zvláštného predpisu, a to k inému účelu ako k predaju (zistená cena).

Zjednaná cena sa stanoví dohodou a na základe okolností môže ísť o cenu voľnú alebo regulovanú. Dohoda o cene predstavuje dohodnutie sa na výške ceny alebo spôsobe, akým bude cena vytvorená. Podmienkou je, že tento spôsob musí cenu dostatočne určovať. V procese zjednávania ceny nemôže prísť k zneužitiu výhodnejšieho hospodárskeho postavenia zo strany predávajúceho či kupujúceho, aby neprišlo k nadobudnutiu neprimeraného majetkového prospechu.

Neprimeraný majetkový prospech môže získať:

- Predávajúci, a to v prípade, ak by predal tovar za cenu, v ktorej sú obsiahnuté neoprávnené náklady či neprimeraný zisk nadobudnutý vyššou cenou predaja oproti cene obvyklej.
- Kupujúci, a to v prípade, ak by kúpil tovar za cenu, v ktorej nie sú obsiahnuté oprávnené náklady, alebo za cenu, ktorá je nižšia ako cena obvyklá.

Obvyklá cena je v rámci tohto zákona definovaná ako: „cena zhodného alebo z hľadiska použitia porovnateľného alebo vzájomne nahraditeľného tovaru voľne zjednávaná medzi predávajúcimi a kupujúcimi, ktorí sú na sebe navzájom ekonomicky, kapitálovo alebo personálne nezávislí na danom trhu, ktorý nie je ohrozený účinkami ohrozenia hospodárskej súťaže. Ak nie je možné zistiť cenu obvyklú na trhu, určí sa cena na posúdenie, či nedochádza k zneužitiu výhodnejšieho hospodárskeho postavenia, kalkulačným prepočtom ekonomicky oprávnených nákladov a primeraného zisku.“ [7]

Zistená cena sa stanovuje ocenením na základe zvláštného predpisu, ktorým je zákon č. 151/1997 Zb., o oceňovaní majetku.

### 3 CENA A HODNOTA

Pojmy cena a hodnota rozlišujú medzi reálnymi prejavmi trhu vo forme požadovaných, ponúkaných alebo skutočne zaplatených cien a odhadmi hodnôt, ktoré z hľadiska objektu a vymedzeného záujmu o objekt kvantifikujú úžitok z posudzovaného majetku alebo služby. [6]

„Cena je čiastka požadovaná, ponúkaná alebo zaplatená za určitý majetok. Z dôvodu finančného obmedzenia, motivácie či zvláštnej obľuby konkrétneho kupujúceho alebo predávajúceho môže byť skutočne zaplatená cena iná ako je hodnota, ktorá by bola rovnakému majetku pripísaná inou osobou.“ [3]

„Hodnota nie je skutočnosťou, ale stanoviskom vyjadrujúcim: a) cenu, ktorá by bola s najväčšou pravdepodobnosťou zaplatená pri výmene daného majetku alebo b) ekonomický prínos spojený s vlastníctvom majetku. Hodnota výmeny je hypotetická cena a hypotézy, ktoré vedú k jej odhadu, sú tvorené za účelom ocenenia. Hodnota vlastníctva je odhad úžitku, ktorý plynie konkrétnej osobe v súvislosti s vlastníctvom majetku.“ [3]

Nakoľko pre rovnaký objekt možno priradiť viacero typov hodnôt, z ktorých každá môže byť vyjadrená inou peňažnou čiastkou, tak je nutné pojem hodnota používať len v prípade, ak je špecifikované, o aký typ hodnoty sa jedná.

Typy cien možno definovať z hľadiska viacerých kritérií:

- Podľa stavu transakcie na trhu existujú ceny ponúkané, ktoré stanoví predávajúci, ceny dopytu stanovené kupujúcim a ceny zjednané, ktoré vyjadrujú zhodu medzi predávajúcim a kupujúcim.
- Podľa časového okamihu, v ktorom boli ceny zisťované, sa ceny delia na historické (ceny, ktoré boli dopytované, ponúkané či zaplatené v minulosti), súčasné (dopytované, ponúkané alebo zaplatené v súčasnosti) a ceny prognózované (ceny, ktoré sú stanovené na základe historického vývoja cien alebo kalkuláciou výrobcu pre budúce obdobie).
- Podľa spôsobu zverejnenia možno rozlišovať ceny zverejnené (zisťiteľné či verejne známe) a tajné (udržiavané v tajnosti).
- Podľa voľnosti pri zjednávaní cien sa dajú špecifikovať ceny voľné, ktoré nepodliehajú obmedzeniam pre zjednávanie výšky ceny zo strany štátu, a ceny regulované, pri ktorých štát reguluje spôsob stanovenia ceny na trhu.

- Podľa špecifických podmienok pri zjednávaní ceny možno rozlišovať napríklad cenu uzatvorenú v tiesni, cenu zvláštnej obľuby či cenu dražby. [3]

Vo všeobecnosti možno rozlíšiť tieto druhy cien:

- Obvyklá cena je cena, za ktorú je možné danú vec na danom mieste a čase na voľnom trhu predat' alebo kúpiť. Rozhodujúcim faktorom na zistenie trhovej ceny je dopyt a ponuka v danom čase na danom území. Obvyklá cena sa dá priradiť len materiálu, s ktorým sa bežne obchoduje. Ide o cenu bežnú, ktorá sa pravidelne opakuje a koreluje so zvykom v danom mieste a čase. Spôsob, akým možno túto cenu odhadnúť s veľkou presnosťou a malým rozptylom, je analýza trhu.
- Cena zistená (administratívna, úradná) je cena zistená na základe cenového predpisu, ktorý predstavuje zákon č. 151/1997 Zb., o oceňovaní majetku a zmene niektorých zákonov.
- Cena poriadovacia, niekedy označovaná aj ako cena historická, informuje o tom, za akú cenu by bolo možné vec obstarat' v dobe obstarania. V prípade nehnuteľností sa jedná o cenu v dobe ich postavenia. Z toho vyplýva, že do tejto ceny sa nezarátavajú odpočty opotrebenia. V istých prípadoch sa vo výpočtoch pre označenie ceny novej stavby bez odpočtu opotrebenia používa aj pojem cena východzia. Faktorom, ktorý najviac ovplyvňuje výšku poriadovacej ceny, sú náklady spojené s poriadnením nehnuteľnosti.
- Reprodukčná cena býva taktiež nazývaná reprodukčná poriadovacia cena, nakoľko nadväzuje na cenu poriadováciu. Definuje cenu, za ktorú by bolo možné obstarat' rovnakú alebo obdobnú novú vec v dobe ocenenia, bez odpočtu opotrebenia. Vyjadruje náklady na poriadenie k rozhodnému dátumu, teda nie k dobe svojho vzniku, ako je to pri cene poriadovacej. Možnosti zistenia sú rôzne, ako príklady sa dajú uviesť podrobný položkový rozpočet, nákladová kalkulácia, agregované položky či najčastejšie technicko-hospodárske ukazatele (THU). [8]
- Vecnú hodnotu možno definovať ako reprodukčnú poriadováciu cenu veci, ktorá je znížená o primerané opotrebenie. Toto opotrebenie odpovedá priemernému opotrebeniu rovnako starej veci s primeranou intenzitou používania. Výsledok môže byť potom upravený o náklady vynaložené na opravu vážnych väd, ktoré znemožňujú okamžité užívanie veci. V zákone č.

151/1997 Zb., o oceňovaní majetku je obdobou tejto ceny takzvaná cena zistená nákladovým spôsobom. [5]

Hodnoty sa rozdeľujú na základe niekoľkých kritérií:

- Na základe záujmu o objekt a spôsobu jeho využitia sa dá rozlíšiť hodnota nákladová, pri ktorej sa zohľadňujú najmä náklady na obstaranie majetku a stupeň opotrebovania majetku. Výnosová hodnota prihliada na potenciálne výnosy z majetku. Porovnávacia hodnota zohľadňuje existujúce ceny substitútov daného typu majetku.
- Určenie hodnoty v súvislosti so subjektom, z ktorého pohľadu sa oceňuje. V takomto prípade jestvujú hodnoty stanovené z pohľadu vlastníka resp. potenciálneho vlastníka (kupujúceho), z pohľadu kupujúceho so zvláštnym záujmom, investora, štátu, zástavného veriteľa, atď..
- Z hľadiska vstupných údajov, ktoré vedú k určeniu hodnoty, možno rozoznávať hodnoty založené na analýze trhu (trhová hodnota, v ČR obvyklá hodnota resp. obvyklá cena) a hodnoty, ktoré nie sú založené na analýze trhu (investičná hodnota, hodnota fungujúceho podniku, administratívna hodnota a pod.).

## 4 OCEŇOVANIE NEHNUTELNOSTI

Oceňovanie sa dá charakterizovať ako činnosť, pri ktorej je určitému predmetu, súboru predmetov či práv priradený peňažný ekvivalent. V procese oceňovania je nutné diferencovať medzi pojmami hodnota a cena. [9]

V povedomí ľudí ostáva historicky zakorenené oceňovanie na základe cenových predpisov, teda oceňovanie podľa platnej oceňovacej vyhlášky. Výsledkom takéhoto ocenenia je cena zistená. Avšak postupným prechodom na trhové hospodárstvo po revolúcii v roku 1989 sa začal formovať voľný trh s nehnuteľnosťami. Na základe týchto skutočností začalo byť nevyhnutné oceňovanie na základe trhových princípov. Výsledkom takéhoto ocenenia je trhovú hodnotu, v rámci českej legislatívy označovaná aj ako cena obvyklá či cena v čase a mieste obvyklá.

Trhové oceňovanie treba chápať ako systematický, no jednako individuálny tvorivý proces, ktorého základ je v hľadaní cenotvorných argumentov, v analýze týchto argumentov a následnom vážení všetkých vplyvov pôsobiacich na hodnotu nehnuteľnosti. Celý proces sa realizuje v konkrétnych podmienkach trhového prostredia, v ktorom je nehnuteľnosť obchodovateľná. V trhovom prostredí nejestvujú, a ani nemôžu jestvovať, presné schémy či vzorce, do ktorých možno dosadzovať a určiť výsledok. Trhovú hodnotu nie je možné stanoviť tak ako cenu zistenú, dá sa len odhadnúť. [10]

Súčasťou trhového ocenenia nehnuteľnosti by mali byť:

- Podrobné informácie o nehnuteľnosti (vlastnícke údaje, práva prislúchajúce k nehnuteľnosti), informácie o súčasnom využití,
- informácie o lokalite,
- analýza rozvojových možností danej nehnuteľnosti,
- analýza najlepšieho možného využitia predmetnej nehnuteľnosti.

[11]

### 4.1 ÚČEL OCEŇOVANIA

Účel oceňovania predstavuje dôvody, kvôli ktorým je ocenenie požadované. Najčastejšími účelmi oceňovania sú:

- Zmena vlastníctva

- (1) Prevod, prechod, delenie alebo zvyšovanie vlastníctva, ocenenie vecným bremenom, pre potreby reštitúcií.
  - (2) Pomoc potenciálnym kupujúcim pri vytváraní dopytu.
  - (3) Pomoc potenciálnym predávajúcim pri určovaní predajnej ceny.
- Financovanie a úverovanie
  - (1) Odhad hodnoty istiny, ktorá je ponúkaná pri žiadosti o hypotekárny úver.
  - (2) Vytvorenie základne pre rozhodovanie v oblasti zaistenia úveru.
- Kompenzácia vyplývajúca obvinením zo súdnych rozhodnutí
  - (1) Odhad trhovej hodnoty majetku pred poškodením.
  - (2) Odhad trhovej hodnoty majetku po poškodení.
  - (3) Odhad škody vzniknutej na majetku.
- Účtové záležitosti
  - (1) Ocenenie aktív pre účtovníctvo (napríklad vklad nehnuteľností do majetku obchodnej spoločnosti).
- Daňové záležitosti
  - (1) Výpočet daňového základu (daň darovania, dedičská, z prevodu nehnuteľností).
- Poradenstvo pri rozhodovaniach o investíciách
  - (1) Pre potreby splátkového kalendára.
  - (2) Pomoc bankám a poisťovniam.

[12]

## 4.2 NÁKLADOVÝ SPÔSOB OCENENIA

Nákladový spôsob ocenenia stanovuje východziu hodnotu stavby. Patrí k najrozšírenejším metódam oceňovania a možno ho použiť pre väčšinu druhov stavieb, a to najmä pre svoju univerzálnosť.

Nákladový spôsob ocenenia vychádza z nákladov vynaložených na obstaranie predmetu v mieste ocenenia, na základe jeho stavu a ku dňu ocenenia. Jedná sa o kvantifikáciu nákladov nutných k postaveniu nehnuteľnosti. Nákladový spôsob oceňovania vychádza:

- Zo základných cien za merné jednotky stavby alebo z nákladov na obstaranie stavby,
- zo zohľadnenia charakteru, veľkosti, vybavenia, polohy a predajnosti stavby,
- z technického a morálneho opotrebenia,
- zo zohľadnenia technologického zariadenia.

### 4.2.1 Výpočet výmer stavieb a ich častí pre oceňovanie

Zastavaná plocha podlažia predstavuje podľa oceňovacej vyhlášky plochu v úrovni horného líca podlahy podlažia ohraničenú vonkajším lícom obvodových konštrukcií vrátane omietok. V prípade zastrešených stavieb bez obvodových konštrukcií sa za zastavanú plochu podlažia považuje plocha vymedzená ortogonálnym priemetom strešnej konštrukcie do vodorovnej roviny. Nezapočítavajú sa izolačné primurovky.

Zastavanú plochu stavby definuje v bode 2. prílohy č. 1 oceňovacia vyhláška ako plochu, ktorá je ohraničená ortogonálnymi priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých nadzemných a podzemných podlaží do vodorovnej roviny. Do zastavanej plochy stavby sa nezapočítavajú izolačné primurovky.

Obstavaný priestor stavby je charakterizovaný v bode 4. prílohy č. 1 oceňovacej vyhlášky. Je určený ako súčet obstavaného priestoru spodnej stavby, vrchnej stavby a zastrešenia. Obstavaný priestor základov sa neuvažuje. Ohraničenie spodnej stavby k účelu určenia obstavaného priestoru je dané po stranách vonkajším plášťom bez izolačných primuroviek, v dolnej časti lícom podlahy a v hornej časti lícom podlahy prvého nadzemného podlažia. Vrchná stavba je vymedzená vonkajšími plochami po stranách, spodným lícom podlahy prvého nadzemného podlažia v dolnej časti a hore vonkajším lícom strešnej krytiny. V prípade terás horným lícom dlažby. Ak sa jedná o stavbu, ktorá nie je podsklepená a časť



podlahy prvého nadzemného podlažia leží vyššie ako priliehajúci terén, pripočíta sa obstavaný priestor podmurovky ohraničený priemernou rovinou terénu. Ak má stavba zastrešenie špeciálneho tvaru, tak sa obstavaný priestor vyráta ako objem geometrického telesa.

Výška podlažia je špecifikovaná v bode 3.1 prílohy č.1 oceňovacej vyhlášky. Jedná sa o zvislú vzdialenosť medzi lícom nášľapných vrstiev podláh nižšieho a vyššieho podlažia. Ak sa v rámci jedného podlažia nachádza viacero výšok, tak sa berie do úvahy výška časti, ktorá má najväčšiu zastavanú plochu. V podkroví sa uvažuje o vzdialenosti medzi lícom nášľapnej vrstvy podlahy podkrovia a najvyšším vonkajším lícom zošíkmenia či zaoblenia časti zastrešenia. Vyhláška definuje aj priemernú výšku podlažia, a to ako priemer všetkých výšok podlaží danej stavby alebo jej častí, kde ako váha vstupuje zastavaná plocha príslušného podlažia.

Metóda ceny za stavebne technickú hodnotu slúži k zisteniu reprodukčnej ceny podľa skutočne dosahovaných nákladov v danom období. Túto metódu tvoria:

- Podrobný položkový rozpočet,
- individuálna cenová kalkulácia,
- metóda agregovaných položiek,
- prepočet ceny.

[13]

#### **4.2.2 Podrobný položkový rozpočet**

Podrobný položkový rozpočet patrí medzi najčastejšie používané metódy určenia východzej ceny stavby. S jeho pomocou sa určujú najmä ponukové ceny v prípade novobudovaného objektu alebo ceny vykonaných prác, kde nie sú známe ceny týchto prác. Základom k vypracovaniu položkového rozpočtu je projektová dokumentácia. V rámci položkového rozpočtu je možné nájsť cenu všetkých materiálov, prác, projektovej dokumentácie a pod. Jednotlivé položky sa oceňujú buď na základe individuálnej cenovej kalkulácie, alebo na základe databáz (katalógov cien). [13]

#### **4.2.3 Individuálna cenová kalkulácia**

Individuálna cenová kalkulácia je najpresnejšia a zároveň najpracnejšia metóda. V tejto metóde treba diferencovať jednotlivé prvky stavebných konštrukcií z hľadiska druhu a výmery na danej stavbe. Výsledný objem osobitných druhov a prevedení sa násobí

jednotkovou cenou, ktorá je dohľadateľná v katalógu cien stavebných prác. Súčtom jednotlivých cien vyjde reprodukčná cenu. Náklady na osobitné položky sa skladajú z nákladov priamych (súvisia s množstvom prvkov) a nákladov nepriamych (réžii), ktoré nie je možné vyčísliť pre danú položku. Materiál, mzdy, náklady na stroje, ostatné priame náklady spolu tvoria priame náklady. Nepriame náklady sú rozdelené na réžie výrobné a správne. [13]

#### **4.2.4 Metóda agregovaných položiek**

Princíp tejto metódy spočíva v tom, že do jednej položky sú zlúčené čiastkové položky, ktoré tvoria ucelený súbor materiálov a prác potrebných pre vytvorenie celej konštrukcie. Ako príklad možno uviesť položku železobetónových základových pásov, ktorá okrem samotných pásov obsahuje aj debnenie, výstuž a odstránenie debnenia. [13]

#### **4.2.5 Prepočet ceny**

Z uvedených metód je práve táto najjednoduchšia, kde je cena stanovená na základe výmery celej stavby. Najčastejšie sa používa obstavaný priestor, ktorý sa vynásobí jednotkovou cenou daného objektu. Táto cena je dohľadateľná v katalógu technicko-hospodárskych ukazateľov (THU), kde sa pomocou porovnania s už realizovanými stavbami, určí jednotková cena danej stavby. Nie vždy sa dá dohľadať vhodný THU pre dané obdobie, preto je nutné cenu prepočítať, a to spravidla pomocou indexov prepočtu cien stavebných prác. [13]

V prípade ocenenia výhradne nákladovým spôsobom je administratívna cena upravená koeficientom predajnosti, používaným v cenovom predpise, ktorý predstavuje nástroj priblíženia nákladovej ceny k trhovej hodnote nehnuteľnosti.

Ďalšími spôsobmi určenia východzej ceny stavby sú bodovacia metodika či východzia cena vychádzajúca z obytnej plochy, kde je cena určená za 1 m<sup>2</sup> obytnej plochy. V prípade bodovacej metodiky sa cena budovy skladá z cien jednotlivých podlaží. Jednotkou je 1 m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia.

Zákon č. 151/1997 Zb., o oceňovaní majetku špecifikuje nehnuteľnosti ako stavby, pozemky a trvalé porasty. ZOM pod pojmom stavby rozumie:

- stavby pozemné, ktoré sa delia na:

1. budovy, ktoré reprezentujú stavby priestorovo sústredené a navonok prevažne uzatvorené obvodovými stenami a strešnými konštrukciami, s jedným alebo viacerými ohraničenými užitkovými priestormi,
  2. jednotky,
  3. vonkajšie úpravy;
- stavby inžinierske a špeciálne pozemné, ktorými sú stavby dopravné, vodné, kanalizácie, veže, stožiare, pre rozvod energií a vody, studne, komíny a pod.;
  - vodné nádrže a rybníky;
  - iné stavby.

[5]

#### **4.2.6 Oceňovanie stavby na základe vyhlášky č. 441/2013 Zb., k vykonaniu niektorých ustanovení zákona o oceňovaní majetku, v aktuálnom znení**

Určenie východzej ceny stavby podľa vyhlášky č. 441/2013 Zb. (oceňovacia vyhláška) sa postupovo podobá prepočtu ceny na základe THU, avšak v tomto prípade sa nepoužíva koeficient predajnosti.

Vyhláška je zo dňa 17.12.2013 a vstúpila do platnosti 1.1.2014.

Oceňovacia vyhláška delí stavby na (§ 13 až 22):

- Rodinný dom, rekreačnú chalupu a rekreačný dom,
- rekreačnú chatu a záhradkársku chatu,
- garáž,
- vedľajšiu stavbu,
- inžiniersku a špeciálnu pozemnú stavbu,
- vonkajšie úpravy,
- studňu,
- pohrebnú stavbu a pohrebné zariadenie,
- jednotku,
- rybník, malú vodnú nádrž a ostatné vodné dielo.

### **Ocenenie stavby**

Vzorec slúžiaci na výpočet ceny stavby (okrem rybníka a malej vodnej nádrže) podľa odstavca č. 2 §10:

$$CS = CS_N \times pp$$

kde:

CS - cena stavby v Kč,

CS<sub>N</sub> - cena stavby v Kč určená nákladovým spôsobom,

pp - koeficient úpravy ceny pre stavbu podľa polohy a trhu, ktorý sa určí podľa vzorca:

$$pp = I_T \times I_P$$

kde:

I<sub>T</sub> - index trhu podľa § 4 odst.1.,

I<sub>P</sub> - index polohy podľa § 4 odst.1..

Cena stavby nákladovým spôsobom sa určí na základe vzorca:

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right)$$

kde:

CS<sub>N</sub> - cena stavby v Kč určená nákladovým spôsobom,

ZCU - základná cena upravená v Kč za mernú jednotku, ktorou určuje druh a účel použitia stavby podľa § 12 až 21,

P<sub>mj</sub> - počet merných jednotiek stavby,

o - opotrebenie stavby v %,

1 a 100 - konštanty.

### **Ocenenie budovy a haly**

Ak nie je možné stavbu zaradiť vzhľadom na účel jej využitia do vyššie uvedených typov stavieb (§ 13 až 22), stavba sa ocení ako budova. Ak má budova zastavanú plochu najmenej 150 m<sup>2</sup>, má jedno alebo viac podlaží, v ktorých súhrn jednotlivých voľných vnútorných priestorov vymedzených zvislými konštrukciami, podlahou a spodným lícom stropných či nosných strešných konštrukcií, z ktorých má každý veľkosť minimálne 400 m<sup>3</sup> a tvorí viac ako dve tretiny obstavaného priestoru stavby, tak je budova považovaná za halu (§ 12 odst.1.).

Základná cena upravená pre budovy a haly sa podľa § 12 odstavca č. 2 vypočíta na základe vzorca:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_I$$

kde:

ZCU - základná cena upravená v Kč za m<sup>3</sup> obstavaného priestoru stavby,

ZC - základná cena v Kč za m<sup>3</sup> obstavaného priestoru pre budovy uvedené v prílohe č. 8, pre haly uvedené v prílohe č. 9 k tejto vyhláške,

K<sub>1</sub> - koeficient prepočtu základnej ceny podľa druhu konštrukcie uvedený v prílohe č. 10 k tejto vyhláške,

K<sub>2</sub> - koeficient prepočtu základnej ceny podľa veľkosti priemernej zastavanej plochy podlažia v objekte, prípadne samostatne oceňovanej časti, sa vypočíta podľa vzorca:

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP}$$

kde:

0,92 a 6,60 - konštanty,

PZP - priemerná zastavaná plocha v m<sup>2</sup>.

K<sub>3</sub> - koeficient prepočtu základnej ceny podľa priemernej výšky podlažia v objekte, prípadne samostatne oceňovanej časti, sa vypočíta podľa vzorca:

pre budovy

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30$$

pre haly

$$K_3 = \frac{2,80}{v} + 0,30$$

avšak nie menej ako 0,60,

kde:

v - priemerná výška podlažia v m,

2,10; 2,80; 0,30 a 0,60 - konštanty.

K<sub>4</sub> - koeficient vybavenia stavby určený podľa vzorca:

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

kde:

1 a 0,54 - konštanty,

n - súčet cenových podielov konštrukcií a vybavení, uvedených v prílohe č. 21 v tabuľke č. 1 pre budovy, v tabuľke č. 2 pre haly k tejto vyhláške, s nadštandardným vybavením, znížený o súčet objemových podielov konštrukcií a vybavení s podštandardným vybavením, určených z uvedených tabuliek.

Koeficient  $K_4$  sa pohybuje v rozmedzí 0,80 až 1,20.

$K_5$  - koeficient polohový uvedený v tabuľke č. 1 v prílohe č. 20 k tejto vyhláške,

$K_i$  - koeficient zmeny cien stavieb uvedený v prílohe č. 41 k tejto vyhláške, nadväzujúci na cenovú úroveň roku 1994.

### ***Ocenenie vonkajších úprav***

Ocenenie vonkajších úprav približuje oceňovacia vyhláška v § 18 v rámci odstavcov 1 až 3. Cena vonkajšej úpravy sa určuje vynásobením počtu merných jednotiek základnou cenou, ktorá je uvedená v prílohe č. 17. Táto príloha obsahuje základné ceny vonkajších úprav, ako aj spôsob ich prevedenia a násobí sa koeficientami  $K_5$  a  $K_i$ .

### ***Ocenenie pozemku***

Druhá časť oceňovacej vyhlášky uvádza, že cena stavebných pozemkov môže byť určená pomocou cenovej mapy stavebných pozemkov. Pre obce alebo ich časti, ktoré nemajú ceny stavebných pozemkov uvedené v cenových mapách a sú vymenované v tabuľke č. 1 prílohy 2 vyhlášky, sa stanovuje cena stavebných pozemkov vo forme základnej ceny (ZC) v Kč za m<sup>2</sup>.

Pre obce, ktoré sa nenachádzajú v tabuľke č. 1 prílohy 2 vyhlášky, sa stanoví cena na základe vzorca:

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

kde:

ZC - základná cena stavebného pozemku v Kč za m<sup>2</sup>,

$ZC_v$  - základná cena stavebného pozemku uvedená v tabuľke č. 1 prílohy č. 2 tejto vyhlášky v Kč za m<sup>2</sup>,

$O_1$  – koeficient veľkosti obce uvedený v tabuľke č. 2 prílohy č. 2 tejto vyhlášky,

$O_2$  – koeficient hospodársky–správneho významu obce uvedený v tabuľke č. 2 prílohy č. 2 tejto vyhlášky,

$O_3$  – koeficient polohy obce uvedený v tabuľke č. 2 prílohy č. 2 tejto vyhlášky,

O<sub>4</sub> – koeficient technickej infraštruktúry v obci uvedený v tabuľke č. 2 prílohy č. 2 tejto vyhlášky,

O<sub>5</sub> – koeficient dopravnej obslužnosti obce uvedený v tabuľke č. 2 prílohy č. 2 tejto vyhlášky,

O<sub>6</sub> – koeficient občianskej vybavenosti v obci uvedený v tabuľke č. 2 prílohy č. 2 tejto vyhlášky.

### 4.3 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosovú hodnotu tvorí súčet všetkých čistých výnosov budúcich príjmov z nehnuteľnosti, odúročených (diskontovaných) na súčasnú hodnotu. Vypočíta sa z dosiahnutého ročného nájomného, od ktorého sa odpočítajú ročné náklady spojené s prevádzkou objektu. Tieto náklady predstavujú odpisy, priemerná ročná údržba, správa nehnuteľnosti, daň z nehnuteľnosti, poistenie. Výnosová hodnota predstavuje očakávané výnosy z nehnuteľnosti (istinu), ktoré je treba pri stanovenej úrokovej sadzbe uložiť, aby úroky z tejto istiny boli totožné ako čistý výnos z nehnuteľnosti. [9]

Obdobou tejto ceny je v zákone č. 151/1997 Zb., o oceňovaní majetku takzvaná cena zistená výnosovým spôsobom.

Výnosová metóda teda vychádza z analýzy užitočnosti oceňovaného majetku, investor nakupuje budúci tok príjmov. Táto metóda sa aplikuje v prípadoch, kedy sú nehnuteľnosti nakupované ku komerčným účelom.

Prvým krokom pri určení trhovej hodnoty pomocou výnosovej metódy je analýza najvyššieho a najlepšieho využitia majetku. Najvyšší výnos nemusí byť vždy najlepším, nakoľko do hodnoty vstupuje viacero faktorov ako napríklad zhoršenie technického stavu alebo nehmotné škody v podobe badwillu.

„Najlepšie a najvyššie využitie môžeme definovať ako také využitie majetku, ktoré je v súlade so zákonom, je technicky vykonateľné, investične (finančne) možné, u komerčne využívaného majetku také, ktoré zaisťuje najvyšší trvalý príjem a ktorého výsledkom je dosiahnutie maximálnej hodnoty majetku.“ [10]

Pri analýze najvyššieho a najlepšieho využitia sa hodnotia kritériá ako dodržanie právnych predpisov. Overuje sa, či bol majetok riadne skolaudovaný, či je zapísaný v katastri nehnuteľností a či spĺňa všetky normy a predpisy. V rámci technickej vykonateľnosti sa kontroluje, či nie je nehnuteľnosť zastaraná, neudržiavaná alebo dožilá. Pri investičnej kontrole sa skúmajú náklady, ktoré je nutné vložiť do nehnuteľnosti, a či tieto náklady

neprevyšujú komerčnú využiteľnosť. Hodnotí sa teda návratnosť investície. Posledným hodnoteným kritériom je maximálna ziskovosť, kde sa zohľadňuje, či je majetok prenajímaný pre vlastnú potrebu alebo za trhovú nájomnú.

Ak sú splnené všetky štyri kritériá, tak sa pokračuje v analýze trhovej hodnoty. Ak nie je jedna z podmienok splnená, je nutné analyzovať a vypočítať náklady, ktoré sú potrebné na uvedenie nehnuteľnosti do stavu v súlade s jeho najlepším a najvyšším využitím. V prípade, že nevyhovujú viaceré kritériá, tak sa analýza rozdelí na dve etapy. V prvej prichádza na rad namodelovanie najlepšieho a najvyššieho využitia a v následnej etape príde k vyčísleniu nákladov na uvedenie majetku do stavu, ktorý umožňuje najlepšie a najvyššie využitie.

Okrem analýzy využitia je nutné prihliadať aj na kvalitu nájomných vzťahov, kde sa posudzujú nasledovné kritériá:

- Doba trvania nájomnej zmluvy,
- služby spojené s nájomným,
- sankcie za predčasné vypovedanie zmluvy,
- inflačná doložka,
- možnosť prenájmu podnájomníkovi,
- spôsob platby nájomného,
- povinnosti nájomníka,
- iné.

Pri výnosovom ocenení nehnuteľnosti je nevyhnutné určiť príslušnú mieru kapitalizácie. Pojmom kapitalizácia možno označiť proces transformácie, ktorý predpokladá, že medzi výnosovou hodnotou a reprezentatívnym výnosom v ďalšom roku po dátume ocenenia existuje ustálený pomer. Miera kapitalizácie zahŕňa okrem miery výnosnosti kapitálu aj jeho návratnosť.

Diskontnú mieru možno určiť:

- Priamym odvodením z realizovaných predajov obdobných nehnuteľností. Tento spôsob sa využíva v prípade, že je známa výška ročných výnosov obdobných nehnuteľností.

$$p [\%] = \frac{V_r}{K C} \times 100$$



kde:

$p$  - kapitalizačná miera v %,

$V_r$  - reálny čistý výnos za rok,

KC - kúpna cena nehnuteľnosti.

- Nepriamym odvodením z úrokových sadzieb bankových vkladov alebo úverov. Týmto spôsob sa určí diskontná miera v prípade, ak nie sú známe údaje nutné k priamemu odvodeniu.

#### 4.3.1 Riziká

Vo vzťahu k nehnuteľnostiam možno rozdeliť riziká na systémové a nesystémové. Systémové riziká spočívajú v makroekonomickom pohľade, teda pôsobia globálne. Ako príklady možno uviesť politickú situáciu, hospodársku situáciu, to znamená stav a vývoj ekonomiky, medzinárodnú politickú situáciu, medzinárodnú ekonomickú situáciu, pod ktorú spadá globalizácia či previazanosť trhov, pohyb devízových kurzov, zmena úrokových mier, inflácia a pod. Nesystémové riziká sa v oblasti nehnuteľností menia podľa druhu nehnuteľnosti a segmentu trhu. Medzi riziká, ktoré priamo vyplývajú z podstaty nehnuteľností, sa radia napríklad:

- technické riziká – závady či poruchy stavieb (technológia, vybavenie, statika, údržba, opotrebenie, požiarne bezpečnosť, stavebný materiál),
- technické riziká vo viazanosti s pozemkom – výskyt radónu, zložité zakladacie podmienky, stiesnenosť staveniska, ekologická záťaž,
- ekonomické riziká – variabilita, flexibilita, podiel cudzieho kapitálu, zadĺženie, rýchle morálne a ekonomické zastarávanie.

Ďalej existujú riziká, ktoré sú dané okolitým prostredím či lokalitou:

- poloha nehnuteľnosti (záplavová oblasť, nadmerný hluk, zosuvy pôdy),
- rozvoj územia (územný plán, zastavanosť, kvalita prostredia, vývoj infraštruktúry, dopravná dostupnosť, zásobovanie médiami),
- ekonomická ( zmena ponuky a dopytu, zmena prevádzkových nákladov, kúpna sila, zmena cien materiálov, zmena nájomov, prehodnotenie najlepšieho a najvyššieho možného využitia),

- iné (nevyriešené spoluvlastnícke vzťahy, konfliktní susedia, obmedzená možnosť poistenia).

V prípade prevádzkovania plavárne či kúpaliska hrozia niektoré špecifické riziká. Problémy môžu nastať najmä v oblasti hygieny a kvality vody. Touto problematikou sa zaoberá vyhláška č. 238/2011 Zb., o stanovení hygienických požiadaviek na kúpaliská, sauny a hygienické limity piesku v pieskoviskách vonkajších hracích plôch.

Umelé kúpaliská sú riešené v štvrtej časti vyhlášky. Z vyhlášky boli vybraté najdôležitejšie požiadavky, ktoré sú nutné pre plynulý chod krytých kúpalísk:

- Chemické látky vo vode, vrátane tých, ktoré boli použité v procese úpravy vody, dezinfekcie a recirkulácie vody, sa nesmia nachádzať v koncentráciách, ktoré ohrozujú ľudské zdravie.
- Kryté umelé kúpaliská musia byť vybavené recirkulačným systémom, ktorého súčasťou je aj recirkulačná úpravňa vody. Spôsob prítoku či odtoku vody každého bazénu musí zaisťovať, aby v každom bazéne prebiehalo dôkladné zmiešavanie privádzanej vody z úpravne a vodou v bazéne. Všetky odtokové prvky, či už z úrovne hladiny alebo dna, musia byť prevedené tak, aby neboli ohrození užívatelia bazénu.
- Musí byť zaistená možnosť nárazovej dezinfekcie všetkého zariadenia a bazénovej vody.
- Materiály, ktoré prichádzajú do styku s bazénovou vodou nemôžu ovplyvňovať akosť vody po fyzikálno – chemickej stránke a podporovať rast mikroorganizmov. Taktiež materiály použité v sprchách, záchodoch či šatniach musia byť ľahko umývateľné, dezinfikovateľné a odolné voči vlhkosti.
- V úrovni hladiny musí byť vyhotovený prelivný žľab, ktorý musí byť vyhotovený tak, aby sa voda nevracala späť do bazénu. V bazénoch hlbších ako 1,6 m musí byť v hĺbke 1,2 m zriadená pri obvodovej stene bezpečná záchytná plocha o minimálnej šírke 10 cm. V okolí bazénu musia byť použité materiály s protisklzovou úpravou.
- Umelé kúpalisko, ktoré je používané ako plavecký štadión, musí mať miesta pre divákov oddelené od priestorov vyhradených pre užívateľov. Prístup do týchto miest musí byť zabezpečený zvláštnym vchodom. Podľa projektovaného počtu divákov musia byť k dispozícii šatne a potrebný počet záchodov a umývadiel.
- Je nutné zaistiť pre každých 15 návštevníkov aspoň 1 sprchu, v prípade sauny je to 1 sprcha na každých 4 návštevníkov. Kapacita šatní musí zodpovedať projektovanej

kapacite plaveckého bazénu, kde rátame s plochou 3 m<sup>2</sup> na neplavca v neplaveckej časti bazénu a s plochou 5 m<sup>2</sup> na každého plavca v plaveckej časti. Hĺbka vody pre neplavcov je maximálne 160 cm a musí byť zreteľne vyznačená. Kapacita šatní sauny zodpovedá dvojnásobku počtu miest sauny. Šatne musia byť prevádzkovo oddelené od priestorov pre verejnosť.

- Pri krytých bazénoch musí byť pre príchod zachované poradie šatňa, sprchy, bazén a pre odchod poradie bazén, sprchy, osušovňa, šatňa. Tieto úseky musia byť stavebne oddelené.

V prípade nedodržania niektorého z vyššie uvedených bodov, hrozí uzatvorenie priestorov plavárne na dobu, pokým nepríde k odstráneniu týchto nedostatkov, čo by priamo vplývalo na výnosnosť areálu.

#### **4.3.2 Nájomné**

Nájomné predstavuje peňažnú čiastku, ktorú nájomca uhradza prenajímateľovi nehnuteľnosti za prenechanie práva nehnuteľnosť užívať, údržbu a všetky náklady súvisiace s vlastníctvom a prevádzkou nehnuteľnosti (poistenie, daň z nehnuteľnosti, poplatok za správu nehnuteľnosti, amortizácia, opravy, údržba). Niektoré prípady si vyžadujú aj iné náklady na prevádzku, a to najmä nájomné z pozemku, ak sa stavba nachádza na pozemku iného vlastníka alebo náklady na uvedenie do prenajímateľného stavu v prípade zlého technického stavu či iného účelu využitia. Po odpočítaní všetkých nákladov spojených s prevádzkou vznikne čistý výnos z nájomného. Nájomné sa na základe občianskeho zákonníka platí v zjednanej výške. V prípade, že výška nájomného nebola zjednaná, je jeho výška stanovená ako obvyklé nájomné v dobe uzatvorenia zmluvy, kde sa prihliada na prenájom obdobných vecí za obdobných podmienok. [11]

Druhy nájomného:

- Ekonomické nájomné - vlastník uhradí všetky náklady súvisiace s vlastníctvom a prenájmom nehnuteľnosti a zároveň mu prináša primeraný zisk z vloženého kapitálu.
- Nákladové nájomné - vlastník uhradí len náklady spojené s vlastníctvom a prenájmom nehnuteľnosti, neprináša mu však žiaden výnos z vloženého kapitálu.
- Obvyklé nájomné - vychádza z náležitostí obvyklej ceny majetku a služieb podľa zákona č. 151/1997 Zb., o oceňovaní majetku.

V spojitosti s nájomným je nutné definovať pojem výnos z nájomného. Hrubý výnos z nájomného predstavuje peňažnú čiastku, ktorá bola uhradená nájomcom nehnuteľnosti. Je to prijatá čiastka nezahrňujúca cenu plnení poskytovaných s užívaním nehnuteľnosti. Náklady, ktoré musí prenajímateľ pravidelne hradiť v súvislosti s prenájomom, sa nazývajú nákladmi na dosiahnutie výnosov z nájomného. Ide predovšetkým o poistenie stavby, náklady na údržbu, daň z nehnuteľnosti, opravy, správu nehnuteľnosti a amortizáciu. Po odčítaní všetkých vyššie uvedených nákladov od hrubého výnosu z nájomného vznikne čistý výnos z nájomného.

#### 4.3.3 Univerzálny vzťah na stanovenie výnosovej hodnoty

Univerzálny vzťah na stanovenie výnosovej hodnoty:

$$c_v [Kč] = \left( \sum_{t=1}^n \frac{z_t}{q^t} \right)$$

kde:

$c_v$  - výnosová hodnota (cena zistená výnosovým spôsobom),

$n$  - počet budúcich rokov, v rámci ktorých budú dosahované výnosy,

$t$  - rok, z ktorého sa výnos počíta,

$z_t$  - zisk (čistý výnos) predpokladaný v roku  $t$ ,

$q^t$  - úročiteľ ( $q = 1 + i = 1 + u / 100$ ).

#### 4.3.4 Večná renta

Večná renta je istinou, ktorú je pri stanovenej úrokovej sadzbe nutné uložiť do peňažného ústavu na zložené úrokovanie, aby bolo možné v budúcnosti v jednotlivých rokoch vybrať rovnaké čiastky, aké sú v týchto rokoch predpokladané budúce výnosy z nehnuteľnosti.

$$C_v [Kč] = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nehnuteľnosti [Kč/rok]}}{\text{úroková miera [\% p. a.]}} \times 100\%$$

Podmienkou výpočtu pomocou večnej renty je dosahovanie konštantných výnosov po dostatočne dlhý čas, tieto výnosy sú patrične upravované vzhľadom k inflácii. [12]

### 4.3.5 Odložená večná renta

Odložená večná renta sa používa v prípade, ak sa výnosy v prvých rokoch prenájmu menia, avšak je predpoklad nasledovania čistých konštantných výnosov po dlhú dobu. V prvej časti vzťahu sú pomocou univerzálneho vzťahu pre výpočet výnosovej hodnoty vypočítané meniace sa výnosy v prvých  $m$  rokoch. V druhej časti vzťahu možno nájsť cenu všetkých ostávajúcich rokov, v ktorých je predpoklad odúročeného ( $i$ ) konštantného čistého výnosu ( $z$ ) a deleného  $q^m$ .

$$c_v = \left( \sum_{t=1}^m \frac{z_t}{q^t} \right) + \frac{z}{q^m \times i}$$

## 4.4 POROVNÁVACIA METÓDA

Ďalšou zo základných metód ocenenia nehnuteľnosti je porovnávacia (komparatívna) metóda. Predpokladom na využitie tejto metódy je podobnosť, porovnateľnosť, podobný úžitok a časová aktuálnosť porovnávaných nehnuteľností. Porovnávacia metóda vychádza z predajných cien obdobných nehnuteľností, ktoré sú upravované v závislosti na odlišnostiach od posudzovanej nehnuteľnosti. Aby bolo možné použiť porovnávaciu metódu, musí existovať databáza porovnateľných nehnuteľností. Z tohto dôvodu nemožno túto metódu aplikovať na nových trhoch. V Českej republike a na Slovensku nebolo možné do polovice 90. rokov metódu porovnania použiť, nakoľko neexistovala databáza predajov porovnateľných nehnuteľností.

Koncepcia porovnávacieho prístupu vychádza z princípov substitúcie. Pracuje s predpokladom, že účastníci trhu môžu okrem iného merať hodnotu nehnuteľnosti porovnaním s dosiahnutými cenami pri obchodoch s obdobnými nehnuteľnosťami. Tieto nehnuteľnosti sa dajú považovať za vzájomne nahraditeľné (za substitúty). Nakoľko sú nehnuteľnosti jedinečné, tak je v tomto prípade nutné, zohľadniť rozdiely cenovými korekciami, ktoré vyjadrujú náklady potrebné na prechod k náhradnému substitútu. Výsledkom porovnávacieho prístupu ocenenia je porovnávacia hodnota nehnuteľnosti. Táto hodnota môže, ale nemusí byť stotožnená s trhovou hodnotou nehnuteľnosti. Jedná sa o jednu z indícií možnej úrovne trhovej hodnoty.

Na dosiahnutie čo najpresnejšieho odhadu, je nutné, aby boli zaistené nasledujúce podmienky:

- Zrovnateľnosť oceňovanej a porovnávacej nehnuteľnosti,

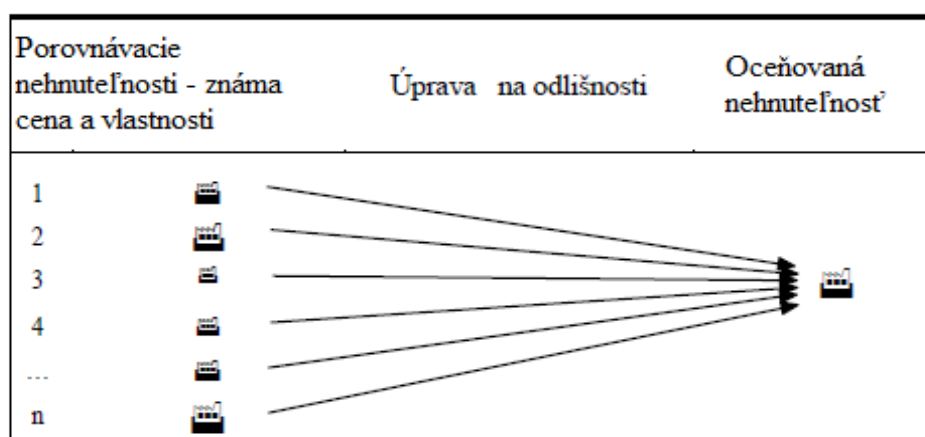
- aktuálnosť cien nehnuteľností, s ktorými je nehnuteľnosť porovnávaná,
- dostatočný počet zrovnávaných uskutočnených predajov,
- zaistenie rovnakých podmienok (napr. segment trhu).

Porovnávaciu metódu možno na základe počtu kritérií rozdeliť na:

- monokritériálnu – porovnanie len na základe jedného kritéria,
- multikritériálnu – porovnanie podľa viacerých kritérií.

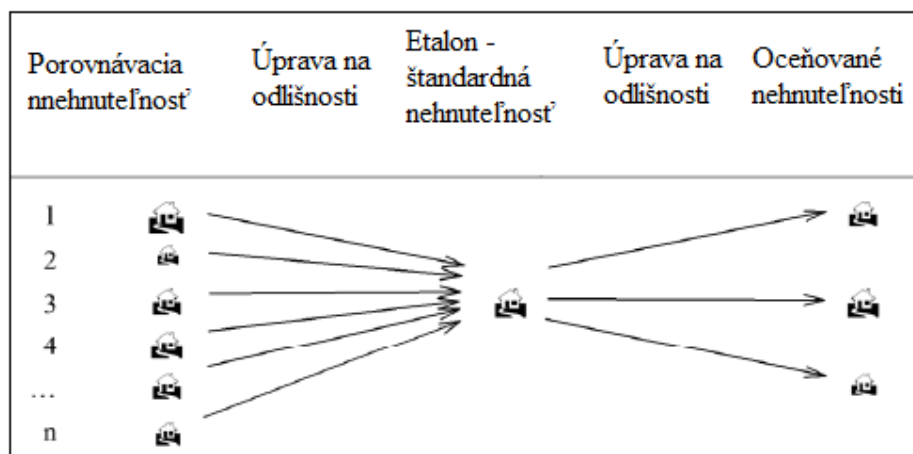
Podľa postupu porovnania možno rozlišovať metódu priameho porovnania a metódu nepriameho porovnania.

Pri použití metódy priameho porovnania sa oceňovaná nehnuteľnosť porovná priamo s porovnávanou na základe určitých kritérií. Každá porovnávacia nehnuteľnosť je ohodnotená pomocou indexov a výsledná hodnota sa následne zistí aritmetickým priemerom. Táto metóda je menej pracná.



Obrázok č. 1: Schéma priamej porovnávacej metódy [11]

Nepriame porovnanie je náročnejšie, nakoľko je nutné vytvoriť štandardnú nehnuteľnosť (etalon). Oceňovaná nehnuteľnosť sa porovnáva nepriamo prostredníctvom etalonu. Metóda nepriameho porovnania je vhodná na opakované oceňovanie obdobných typov nehnuteľností.



Obrázok č. 2: Schéma nepriamej porovnávackej metódy [11]

Rozdiel medzi oceňovanou a porovnávanou nehnuteľnosťou sa vyjadruje prostredníctvom koeficientu odlišnosti, ktorý predstavuje jedno zvolené kritérium. Výška tohto koeficientu predstavuje vplyv daného kritéria na rozdiel v cene medzi porovnávanými nehnuteľnosťami. Index odlišnosti potom zahŕňa vplyv viacerých vlastností nehnuteľnosti na rozdiel v cene. Bežne sa vypočíta ako súčin jednotlivých koeficientov odlišnosti.

Základnými kritériami výberu porovnateľných nehnuteľností sú:

- lokalita (poloha, občianska vybavenosť, možnosti parkovania, vzdialenosť od centra, dostupnosť služieb),
- konštrukčné a materiálové prevedenie,
- technický stav,
- veľkosť,
- vybavenie,
- rozsah príslušenstva,
- technická infraštruktúra,
- dopravná infraštruktúra,
- okolitá zástavba.

Údaje o skutočne realizovaných cenách nehnuteľností môžu byť skreslené rôznymi vplyvmi. Ako príklad možno uviesť predaje medzi príbuznými, predaje medzi spriaznenými právnickými osobami, špekulatívne predaje na legalizáciu špinavých peňazí a pod.

Najčastejším využitím porovnávackej metódy je oceňovanie rodinných domov a bytov, nakoľko tu existuje dostatočné množstvo realizovaných predajov na vytvorenie databáze. V tejto práci však porovnávací metóda ocenenia použitá nebude. Na ocenenie plavárne

v danej lokalite pomocou porovnávacej metódy neexistuje dostatok realizovaných predajov obdobných nehnuteľností, resp. neboli evidované žiadne predaje či prenájmy daného typu nehnuteľností. Z tohto dôvodu neexistujú podklady k zostaveniu databáze.



## 5 OCENENIE ŠPORTOVÉHO AREÁLU

### 5.1 PREDMET OCENENIA

Predmetom ocenenia pre potreby diplomovej tejto práce je športový areál mestskej plavárne v Senici, ktorý sa na základe katastra rozprestiera na parcelách 3052/1 a 3052/10 v katastrálnom území Senica na ulici Továrenská v meste Senica. Plaváreň je pod správou mesta Senica, a to prostredníctvom Rekreačných služieb mesta Senica, spol. s.r.o. (RSMS).

Plaváreň bola vybudovaná z iniciatívy Slovenského hodvábu, fabriky, ktorá v meste fungovala od roku 1919 až do roku 2008, kedy prišlo k zlúčeniu s firmou SLOVKORD, a.s.. Vo fabrike Slovenského hodvábu pracovalo v 60. až 80. rokoch dvadsiateho storočia vyše tritisíc ľudí zo Senice a okolia, preto okrem výstavby rodinných domov pre svojich zamestnancov, vybuďovala fabrika aj mnoho prvkov občianskej vybavenosti v meste. Slovenský hodváb vybuďoval a dal do užívania športovo-relaxačný komplex v roku 1981. Tento komplex pozostával zo športovej haly, plavárne a sauny, a bol určený nielen zamestnancom fabriky, ale všetkým obyvateľom Senice. Začiatkom 90. rokov bol celý komplex na žiadosť Mesta Senica vyňatý z procesu privatizácie a bol odovzdaný do majetku mesta a správy RSMS.



*Obrázok č. 3: Budova plavárne pred rekonštrukciou (zdroj: Mesto Senica)*



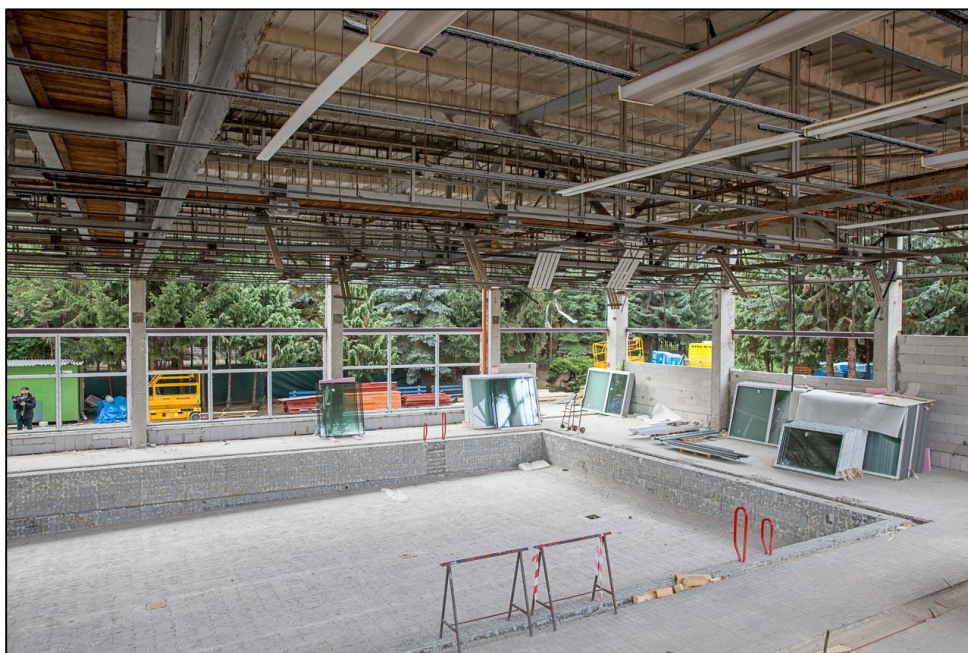
*Obrázok č. 4: Pôvodná bazénová hala (zdroj: RSMS)*

### **5.1.1 Rekonštrukcia objektu**

Nepretržitá, viac ako 30-ročná prevádzka zanechala výrazné stopy ako na budove, tak na technológii. Priebežné opravy už neboli dostatočné, šatne a sociálne zariadenia neposkytovali návštevníkom adekvátne služby, preto sa mesto rozhodlo plaváreň zrekonštruovať. Mestské zastupiteľstvo po predložení projektovej dokumentácie prijalo návrh na komplexnú obnovu plavárne formou navýšenia základného imania pre RSMS vo výške 1,2 milióna Eur.

Projektová dokumentácia bola hotová už v novembri 2014, ale samotná rekonštrukcia začala 22. júna 2015. Priebeh rekonstrukčných prác je zobrazený na obrázkoch č. 5 a č. 6.





*Obrázok č. 5: Priebeh rekonštrukcie v priestoroch bazénovej haly (zdroj: Mesto Senica)*



*Obrázok č. 6: Rekonštrukcia vstupnej haly (zdroj: Mesto Senica)*

V rámci stavebných prác boli vymenené a zároveň zredukované pôvodné okná za plastové, urobené vnútorné omietky, obklady, podhl'adový strop, vonkajšie zateplenie omietky, zateplená strecha, izolácia na streche nad vchodom, keramické obklady bazéna, sociálnych zariadení, šatní a spoločných priestorov. Práce na plaveckom bazéne čítali výmenu technológie na úpravu bazénovej vody, automatické dávkovanie a meranie kvality vody a novú vírivku. Taktiež bola vymenená kompletná vzuchotechnika, pribudli rozvody vzduchu

a rekuperačné jednotky. Pribudla nová toboganová veža s dvomi toboganmi o dĺžkach 50 a 60 m (obrázok č. 7).



*Obrázok č. 7: Novovytváraná toboganová veža (zdroj: Mesto Senica)*

Zredukovaním hľadiska bolo možné v bazénovej hale vybudovať detský bazén s malými atrakciami (obrázok č. 8) a masážny whirlpool bazén (obrázok č. 9). Rekonštrukcia objektu bola dokončená zmodernizovaním kúrenia, zdravotníckej, elektroinštalácie a pribudol nový nábytok i mobiliár.



*Obrázok č. 8: Detský bazén s vodnými atrakciami (zdroj: Mesto Senica)*





*Obrázok č. 9: Masážny whirlpool bazén (zdroj: Mesto Senica)*

Novovybudovaný detský bazén má obdĺžnikový pôdorys a hĺbku 0,30 m. Teplota vody je 32 °C. Celková plocha detského bazéna je 15,75 m<sup>2</sup> pri objeme 4,73 m<sup>3</sup>.

Whirlpool bazén predstavuje po stavebnej stránke vaňu z plastu, ktorá je uložená po obovode na ŽB základoch v betónovej konštrukcii. Bazén je navrhnutý ako kruhový s maximálnou hĺbkou 0,8 m. Teplota vody je 36 - 38 °C. Bazén poskytuje návštevníkom relaxáciu v podobe hydromasáže a perličkovej masáže. Plocha bazénu je 3,96 m<sup>2</sup> pri objeme 3,9 m<sup>3</sup>.

Zrekonštruovaný plavecký bazén má rozmery 25x12,5 m a tvorí ho päť plaveckých dráh. Hĺbka bazéna je 0,8 – 1,8 m. Bazén je vybavený pre plavecké súťaže, a to bazénovými dráhami, kotvením bazénových dráh a šikmými štartovacími blokmi. Prívod upravenej vody zabezpečujú dnové regulovateľné trysky. Odtok bazénovej vody je zabezpečený prepadovými žľabmi s odtokmi do vyrovnávacej nádrže. Teplota vody je 28 °C. Celková plocha plaveckého bazéna je 312,5 m<sup>2</sup> pri objeme 406,25 m<sup>3</sup>.



*Obrázok č. 10: Zrekonštruovaný plavecký bazén (zdroj: Mesto Senica)*

Obnovená budova plavárne sa stala prvou budovou v Senici, ktorá disponuje energetickým certifikátom najvyššej kategórie A. Zmodernizované priestory spŕch a šatní zvýšili kapacitu z 80 na 100 návštevníkov.

Celkový účet za zazmluvnené práce a tovary bol 1,297 milióna eur. K navýšeniu oproti pôvodnému rozpočtu prišlo z dôvodu vybudovania nového ozvučenia, kamerového systému a inštalácie vzduchovej clony nad vstupnými dverami, s ktorými sa v pôvodnom pláne nerátalo.

### **5.1.2 Parcely areálu mestskej plavárne**

Plaváreň sa rozkladá na dvoch parcelách, a to 3052/1 a 3052/10, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území mesta Senica.

Parcela 3052/1 je vedená v katastri ako zastavané plochy a nádvorie o rozlohe 1813 m<sup>2</sup>. Výpis z katastra nehnuteľností tejto parcely je uvedený v prílohe č. 4.

Parcela 3052/10 je vedená v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvorie o rozlohe 338 m<sup>2</sup>. Výpis z katastra nehnuteľností tejto parcely je uvedený v prílohe č. 4.

### **5.1.3 Rozsah využitia budovy**

Plavecký bazén využívajú okrem verejnosti aj základné školy a plavecké kluby pre svoju tréningovú činnosť, prístupný je denne od 6:00 – 21:30, čo predstavuje dennú dobu

využitia 15,5 hodiny, celotýždenne je to 108,5 hodín. Celoročne tu pôsobia dva plavecké kluby (PK Záhorák a PK Aqua).

V objekte plavárne sa nachádza suchá a parná sauna pre verejnosť a organizované skupiny, ktorej kapacita činí 23 miest. Návštevníci majú k dispozícii ochladzovací bazén a oddychovú miestnosť. Možnosť využitia sauny je denne, podľa harmonogramu uvedenom v tabuľke č. 1.

Deň	Otváracie hodiny	Využitie	Doba využitia v hodinách
<b>Pondelok</b>	14:00 - 21:30	Muži	7,50
<b>Utorok</b>	14:00 - 21:30	Ženy	7,50
<b>Streda</b>	14:00 - 21:30	Muži	7,50
<b>Štvrtok</b>	14:00 - 21:30	Ženy	7,50
<b>Piatok</b>	16:00 - 21:30	Spoločná	5,50
<b>Sobota</b>	14:00 - 21:30	Ženy	7,50
<b>Nedeľa</b>	10:00 - 19:00	Muži	9,00

*Tabuľka č. 1: Harmonogram sauny (zdroj: vlastné)*

Ďalej možno využiť solárium, ktoré je otvorené denne od 6:00 – 21:00. Doba možného denného využitia solária číta 15 hodín a v celotýždňovom merítku 105 hodín.

V samotnej bazénovej hale môžu návštevníci využiť tobogany, vírivku a detský bazén.

#### **5.1.4 Príjmy mestskej plavárne**

Príjmy plavárne sú tvorené z predaja služieb, ktorými sú vstup do plaveckého bazéna, sauny a solária. Okrem klasického vstupu do plaveckého bazéna ponúka plaváreň možnosť prenajať si plaveckú dráhu, čo využívajú najmä plavecké kluby, ktoré v meste pôsobia (PK Aqua a PK Záhorák). Využívanie šatní, spŕch, toboganov a atrakcií pre deti je zahrnuté v cene vstupného. Osoby, ktoré majú trvalý pobyt v meste Senica, majú po predložení preukazu totožnosti nárok na zľavnené vstupné. Ceny jednotlivých služieb sú spracované v tabuľkách č. 2 a č. 3.

Cenník plavárne		
základné vstupné	€/hodina	€/2 hodiny
Diet'a do 3 rokov	Zdarma	
Diet'a od 3 do 6 rokov	1,20	2,00
Diet'a od 6 do 15 rokov	2,40	3,60
Osoba od 15 do 62 rokov	3,00	5,00
Osoba od 62 do 70 rokov	2,40	3,60
Osoba nad 70 rokov	0,30	0,50
zľavnené vstupné		
Diet'a od 3 do 6 rokov	1,00	1,70
Diet'a od 6 do 15 rokov	2,00	3,30
Osoba od 15 do 62 rokov	2,50	4,20
Osoba od 62 do 70 rokov	2,00	3,30

Tabuľka č. 2: Cenník plavárne (zdroj: RSMS)

Cenník sauny	€/hodina	€/2 hodiny
Diet'a do 3 rokov	Zdarma	
Diet'a od 3 do 6 rokov	1,50	2,20
Diet'a od 6 do 15 rokov	2,70	3,70
Osoba od 15 do 62 rokov	3,70	5,80
Osoba od 62 do 70 rokov	2,70	3,70
Osoba nad 70 rokov	1,20	1,40
Cenník solária	€/minúta	
jednotné vstupné	0,30	

Tabuľka č. 3: Cenník solária a sauny (zdroj: RSMS)



### 5.1.5 Dispozičné riešenie

Objekt mestskej plavárne je dvojpodlažný a postavený vo svahovitom teréne. Vstup do objektu je zo severnej strany z ulice Továrenská. Časť plavárne, v ktorej sa nachádzajú vstupný vestibul, šatne a sauna, je jednopodlažná.

Prvé nadzemné podlažie sa dispozične člení na časť prístupnú návštevníkom plavárne a technické zázemie.

Časť prístupnú verejnosti tvorí vstupný vestibul, kde sa nachádza pokladňa. Z vestibulu vedie vstup do samostatných šatní pre mužov a ženy, ďalej do priestorov sauny a solária. V technickej časti prvého nadzemného podlažia sa nachádzajú priestor pod bazénom, priestory na úpravu vody, priestory vzduchotechniky, miestnosti obsluhy, šatne a sociálne zariadenia personálu.

Z priestorov spŕch šatní mužov i žien a aj z priestoru vstupnej haly vedú schodiská do druhého nadzemného podlažia, kde sa nachádza samotná bazénová hala. Táto hala tvorí jednotný celok. Dispozične je členená na vlastný plavecký bazén, detský bazén, vírivku a toboganovú vežu s dvomi toboganmi.

### 5.1.6 Konštrukčné riešenie

Jednotlivé časti objektu sú navzájom staticky závislé a konštrukčne sú vyhotovené:

- Zvislé nosné konštrukcie prvého aj druhého nadzemného podlažia sú vyhotovené zo ŽB nosníkov minimálneho prierezu 400x400 mm s krytím výstuže minimálne 20 mm.
- Vodorovné nosné konštrukcie prvého nadzemného podlažia sú tvorené ŽB prievlakmi minimálneho prierezu 350x400 mm s krytím výstuže minimálne 20 mm. Medzi vodorovnými nosnými konštrukciami sú ŽB panely hrúbky minimálne 250 mm, resp. monolitický ŽB strop o hrúbke minimálne 200 mm s krytím spodnej ťahovej výstuže 20 mm.
- Stropná konštrukcia nad bazénovou halou plní zároveň funkciu strechy nad posledným nadzemným podlažím a je vyhotovená z oceľových priehradových nosníkov so zaveseným podhl'adom zo sadrokartónových dosiek. Na oceľových priehradových nosníkoch sú uložené rebrové ŽB stropné panely hrúbky 250 mm.

- Zvislé aj vodorovné nosné konštrukcie toboganovej veže sú navrhnuté z oceľových profilov.
- Opláštenie obvodových stien toboganovej veže je navrhnuté z kovoplastických sendvičových PUR panelov hrúbky 120 mm.
- Zastrešenie toboganovej veže je zo strešných kovoplastických PUR panelov hrúbky 120 mm.
- Obvodové steny sú tvorené z tehlového muriva hrúbky 250 mm s dodatočným kontaktným zateplovacím systémom z dosiek minerálnej vlny hrúbky 120 mm.
- Priečky sú z tehlového muriva hrúbky 115 až 140 mm na lepiacu maltu s obojstrannou omietkou.
- Vnútorne nosné steny tvorí tehlové murivo hrúbky 250 mm.
- Schodiská sú vyhotovené z monolitckej ŽB konštrukcie. Hrúbka konštrukcie v najužšom mieste je 80 mm.

## 5.2 KONKURENCIA

Senická plaváreň je jediným krytým bazénom v celom okrese, ktorý slúži na rekreáciu. Za najbližších konkurentov možno považovať plavárne v mestách Myjava (vzdialenej 25 km) a Hodonín (28 km). Plavárňami a kúpaliskami disponujú aj mestá Malacky (47 km), Trnava (42 km) a Břeclav (45 km), ktoré sa však už nachádzajú vo väčšej vzdialenosti. Osobné skúsenosti autora práce hovoria, že bazény v týchto mestách už priamo nekonkurujú mestskej plavárni v Senici.

V letných mesiacoch je konkurencia podstatne vyššia, nakoľko sa v okolí nachádza množstvo letných kúpalísk, vodných nádrží a prírodných jazier. Za najväčších konkurentov možno považovať letné kúpalisko v Senici, neďalekú vodnú nádrž Kunov (5 km), ku ktorej vedie priamo z mesta cyklotrasa a rekreačnú oblasť Gazárka (22 km) v katastrálnom území mesta Šaštín-Stráže, kde sa nachádza päť prírodných jazier vzniknutých ťažbou piesku. Je však nutno dodať, že prírodné vodné plochy sú veľmi náchylné na kvalitu vody, nakoľko nie sú pravidelne kontrolované a udržiavané. Kvalita vody na Kunove a Gazárke je každým rokom kontrolovaná Úradom verejného zdravotníctva Slovenskej republiky. Výhodami týchto vodných plôch je však voľný vstup pre návštevníkov.

Čo sa týka vonkajších kúpalísk, tak zo širšieho okolia sa dá spomenúť kúpalisko v meste Hodonín a Skalica, rekreačnú oblasť Zlatnícka dolina (26 km), ktorá sa nachádza pri meste Skalica.

Vzhľadom na horeuvedené vzdialenosti a osobné skúsenosti boli za najvýznamnejších konkurentov mestskej plavárne v Senici posúdené najmä plaváreň v Hodoníne a na Myjave. V letných mesiacoch sú to potom senické kúpalisko, vodná nádrž Kunov a kúpalisko v Hodoníne. Týmto konkurentom sú venované nasledujúce kapitoly.

### **5.2.1 Plaváreň Hodonín**

Krytý plavecký bazén je v meste Hodonín prevádzkovaný od roku 1983. Budova sa nachádza v južnej časti mesta pri rieke Morava, a to v bezprostrednej blízkosti hranice so Slovenskom. Vzdialenosť od Senice je 28 km. Objekt krytého plaveckého areálu ponúka návštevníkom dva bazény. Väčší bazén má rozmery 25,00x12,25 m a s hĺbkou od 1,5 – 1,9 m je určený plavcom. Menší bazén má rozmery 12,50x8,00 m, dosahuje maximálnu hĺbku 0,8 m a je určený k výuke plávania najmä pre deti. Zázemie tvoria nové sprchy, WC a šatne. Doplnkovými službami sú suchá a parná sauna, masáže či denný bufet.



*Obrázok č. 11: Plavecký bazén v Hodoníne [14]*

Ceny za jednotlivé služby vychádzajú výrazne lacnejšie ako porovnateľné služby v senickej plavárni. Cenník služieb je uvedený v tabuľke č. 4.

<b>Plavecký bazén</b>	<b>Kč/1 hodina</b>
<b>Deti do 15 rokov</b>	20,00
<b>Dospelí</b>	40,00
<b>Rodinné vstupné (max. 4 osoby)</b>	100,00
<b>Sauna</b>	<b>Kč/1,5 hodiny</b>
<b>Jednotné vstupné</b>	100,00
<b>Vstup v doobedných hodinách</b>	80,00

*Tabuľka č. 4: Ceny služieb krytého bazéna v Hodoníne (zdroj: vlastné)*

### 5.2.2 Kúpalisko Hodonín

Kúpalisko funguje v Hodoníne od roku 1968, ale v roku 2007 prešlo kompletnou rekonštrukciou. Behom prác boli vybudované nové nerezové vane, šatne, sociálne zariadenia, pokladne, ošetrovňa a priestory pre personál. Areál kúpaliska sa rozprestiera na 24 350 m<sup>2</sup>, z ktorého tvorí 2 250 m<sup>2</sup> vodná plocha. Celková kapacita letného kúpaliska je 3 565 osôb a verejnosti je k dispozícii od mája do septembra.

V areáli sa nachádza viacúčelový bazén s rozmermi 19,00x48,80 m, ktorý je členený na plavecký bazén so skokanskou časťou a rekreačný bazén s vodnými atrakciami. Dominantu bazénu tvorí tobogan s dĺžkou 57 m a trojdráhová šmýkačka dĺžky 15 m. Ďalej sa na kúpalisku nachádza rekreačný bazén o ploche približne 100 m<sup>2</sup> a maximálnou hĺbkou 1,25 m. Je navrhnutý ako regeneračný a obsahuje najrôznejšie vodné atrakcie, ako napríklad divokú riekku, vodný hribe, sadacie bójky, masážne trysky či dnové perličky. Pre deti je určený bazén s maximálnou hĺbkou 30 cm, ktorý má viacero úrovní. Cenník služieb dokumentuje tabuľka č. 5.

<b>Typ vstupného</b>	<b>Čas</b>	<b>Vstupné dospelí v Kč</b>	<b>Znížené vstupné v Kč</b>
<b>Celodenné</b>	11:00 - 19:00	80,00	60,00
<b>Poobedné</b>	14:00 - 19:00	70,00	50,00
<b>Večerné</b>	17:00 - 19:00	50,00	30,00
<b>Posledná hodina</b>	18:00 - 19:00	35,00	25,00

*Tabuľka č. 5: Cenník kúpaliska v Hodoníne (zdroj: vlastné)*

### 5.2.3 Kúpalisko s plavárňou Myjava

Myjava sa nachádza 29 km od Senice v regióne Biele Karpaty. Súčasťou rekreačného komplexu je letné kúpalisko s plavárňou. Kúpalisko disponuje dvomi bazénmi a rôznymi atrakciami pre deti. Plaváreň tvorí jeden plavecký bazén, ktorý je otvorený aj mimo letnej sezóny.



Obrázok č. 12: Letné kúpalisko Myjava (zdroj: [www.aquaparks.com](http://www.aquaparks.com))

V rámci areálu môžu návštevníci využiť pripravené atrakcie v podobe multifunkčného ihriska, detského ihriska, stolného futbalu či tenisu. K dispozícii je tiež bufet a reštaurácia.



Obrázok č. 13: Plavecký bazén Myjava (zdroj: [www.aquaparks.com](http://www.aquaparks.com))

Kúpalisko je v prevádzke od júna do septembra s otváracími hodinami 10:00 – 19:00. Ceny pre verejnosť sú uvedené v tabuľke č.6.

Typ vstupného	cena (€/deň)
deti do 2 rokov	Zdarma
mládež do 18 rokov	1,50
Dospelí	2,00
ZŤP	1,00
Dôchodci	1,00

Tabuľka č. 6: Cenník letného kúpaliska s plavárňou Myjava (zdroj: vlastné)

#### 5.2.4 Kúpalisko Senica

Letné kúpalisko v Senici sa nachádza v tichom prostredí pri parku na Sadovej ulici. Návštevníci tu nájdu veľký bazén, ktorý je určený tak plavcom, ako aj neplavcom.



Obrázok č. 14: Senické kúpalisko (zdroj: RSMS)

Pre deti je tu malý bazén so šmykľavkou, vedľa ktorého možno nájsť detský kútik s atrakciami. Ďalej sa tu nachádza pieskové ihrisko na plážový volejbal a požičovňa športových potrieb. Kúpalisko je otvorené v letných mesiacoch denne od 10:00 – 19:00.



Občerstvenie je možné v niekoľkých bufetoch. V tabuľke č. 7 sú spracované ceny jednotlivých služieb.

	cena (€/deň)	
Typ vstupného	vstup do 16:00	vstup po 16:00
dieťa do 6 rokov	Zdarma	Zdarma
dieťa od 6 do 15 rokov	1,10	0,50
osoba nad 15 rokov	1,60	1,10
ZŤP	1,10	0,50
Dôchodca	1,10	0,50
Služby a poplatky	cena (€/hodina)	
prenájom ihriska	2,00	
zapožičanie lopty	1,00	

Tabuľka č. 7: Cenník služieb senického kúpaliska (zdroj: vlastné)

### 5.2.5 Kunovská priehrada

Kunovská priehrada je prímestskou rekreačnou oblasťou. Nachádza sa vo vzdialenosti 5 km od mesta Senica vo výbežku Bielych Karpát smerom na Myjavu. Vodná nádrž je obklopená trávnatými plochami a pieskovou plážou o dĺžke 250 m. Priehrada je určená na kúpanie, rybolov a bezmotorové člnkovanie. Prístup z mesta pre turistov, cykloturistov či korčuliarov zabezpečuje cyklotrasa, ktorá vedie z mesta Senica popri potoku Teplica. Zázemie priehrady tvorí parkovisko s kapacitou 300 vozidiel, prezliekarne, sociálne zariadenia, lodenica, v ktorej si návštevníci môžu zapožičať loďky či šlapadlá, športový areál s požičovňou športových potrieb. V tomo areáli sa nachádzajú ihriská na plážový volejbal, minigolf, tenisové ihrisko. Deti môžu využiť detské kútiky s hojdačkami, preliezkami či pieskoviskami. Počas sezóny je tu v prevádzke niekoľko bufetov, reštaurácia či potraviny.

Celková plocha vodnej nádrže je 65 hektárov s mierne členitým pobrežím a výškou brehu do 1 m. Svahy sú trávnaté a vysadené vodomilnými drevinami a krami. Hĺbka priehrady sa pohybuje v rozmedzí 2,0 – 8,5 m. Šírka nádrže v mieste hrádze je 560 m. V súčasnosti však vodná nádrž Kunov podlieha revízii. Nádrž bola koncom roka 2015 vypustená a prebieha spevňovanie hrádze, odstraňovanie sedimentov a úprava brehov.

V najbližších rokoch bude mať táto skutočnosť vplyv na návštevnosť mestskej plavárne v Senici.



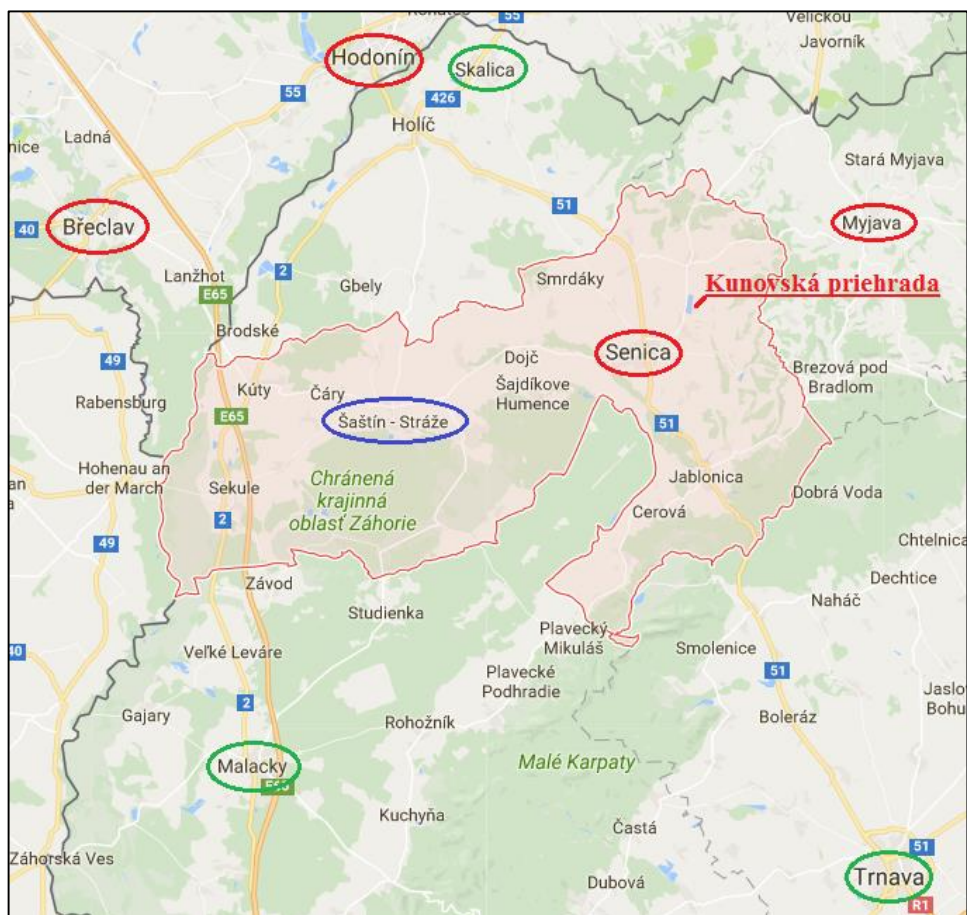
Obrázok č. 15: Pohľad na Kunovskú priehradu (zdroj: [www.senicaden.sk](http://www.senicaden.sk))

typ služby	cena (€/hodina)
<b>vodný bicykel pre 2 osoby</b>	1,70
<b>vodný bicykel pre 4 osoby</b>	2,70
<b>lod'ka</b>	1,00
<b>minigolf</b>	1,00
<b>tenisové ihrisko</b>	0,50
<b>volejbalové ihrisko</b>	0,50
<b>tenisová raketa+lopty</b>	1,00
<b>prenájom športového areálu</b>	10,00

Tabuľka č. 8: Cenník služieb Kunovskej priehrady (zdroj: vlastné)

Poloha jednotlivých konkurentov je znázornená na obrázku č. 16. Zelenou farbou sú vyznačené letné kúpaliská, modrou prírodné vodné plochy a červenou mestá, ktoré disponujú aj plavárňou, aj kúpaliskom. Osobitne je potom vyznačená Kunovská priehrada. Senický okres je na mape zvýraznený červenou farbou.





Obrázok č. 16: Poloha konkurentov mestskej plavárne v Senici (zdroj: vlastné)

## 5.3 PODKLADY

Pred samotným ocenením mestskej plavárne v Senici bolo potrebné zabezpečiť príslušné podklady. Časť podkladov bola získaná z katastrálneho portálu, štatistické údaje o nezamestnanosti v okrese Senica boli získané zo stránok Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny. Ďalšími nutnými podkladmi pre ocenenie boli ekonomické podklady, technická dokumentácia k technologickým zariadeniam a projektová dokumentácia. K doplneniu podkladov poslúžilo miestne šetrenie v priestoroch plavárne.

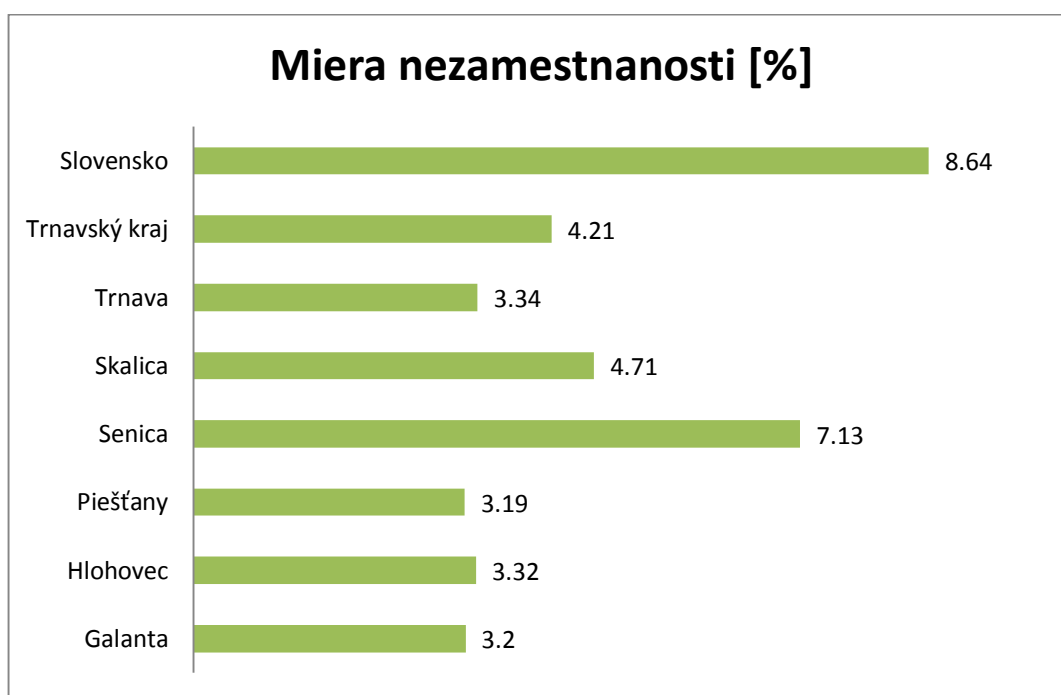
### 5.3.1 Podklady získané z katastra nehnuteľností

Mestská plaváreň sa nachádza na ulici Továrenská so súpisným číslom 466 v katastrálnom území Senica, okres Senica, Trnavský kraj. Areál plavárne sa rozprestiera na dvoch parcelách, a to parcele č. 3052/1 a parcele č. 3052/10. Obidve parcely sú v katastri vedené ako zastavaná plocha a nádvorie.

### 5.3.2 Podklady získané z Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny

V grafe č. 1 sú uvedené údaje o nezamestnanosti v jednotlivých okresoch Trnavského kraja, ktoré možno porovnať s priemernou hodnotou nezamestnanosti v celom Trnavskom kraji či na Slovensku.

Z grafu vyplýva, že v okrese Senica je najväčšia miera nezamestnaných osôb zo všetkých okresov v Trnavskom kraji, a to konkrétne 7,13 %, čo je o 2,92 % viac ako je priemer v kraji. V rámci celého Slovenska je však v senickom okrese o 1,51 % nezamestnaných osôb menej ako je celoslovenský priemer. Tieto hodnoty boli zistené z portálu Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny ([www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)) a sú platné k 31.1.2017.



*Graf č. 1: Miera nezamestnanosti v Trnavskom kraji (zdroj: [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk))*

### 5.3.3 Ekonomické podklady a projektová dokumentácia

Projektová dokumentácia ako aj ekonomické podklady boli pre účely tejto práce poskytnuté Rekreačnými službami mesta Senica, spol. s r.o., ktoré mestskú plaváreň prevádzkujú. Spoločnosť RSMS, spol. s r.o. zastrešuje prevádzku všetkých športovísk a rekreačných zariadení, ktoré sú majetkom mesta Senica. Stopercentným vlastníkom tejto spoločnosti je mesto Senica.

Riaditeľstvo spoločnosti RSMS poskytlo informácie o návštevnosti a hospodárení predmetného areálu, ktoré boli využité v práci pri ocenení plavárne výnosovou metódou.

Ďalej bola spoločnosťou RSMS poskytnutá kompletná projektová dokumentácia. Technické výkresy poslúžili v práci pri výpočte zastavanej plochy, ako aj pri určovaní obstavaného priestoru. Tieto technické podklady poslúžili najmä pri ocenení areálu nákladovým spôsobom.

#### **5.3.4 Technická dokumentácia k technologickým zariadeniam**

Kompletne novú bazénovú technológiu, ktorá bola súčasťou rekonštrukcie, dodala firma MINERAL-AQUASERVIS, s.r.o., vodné atrakcie pre detský bazén a tobogany dodala firma Eleven Slovensko s.r.o., ktorá disponuje všetkými potrebnými certifikátmi a atestami. Súčasťou technickej dokumentácie boli výkresy podpornej konštrukcie toboganov, ktoré vypracoval pre firmu Eleven Slovensko, s.r.o. Mezei Balázs, ako aj výkresy skutočného vyhotovenia toboganov. Nová vzduchotechnika v celom objekte bola dodaná a inštalovaná firmou JOVATECH, s.r.o., technická dokumentácia k vzduchotechnike obsahovala celkovú výkresovú dokumentáciu inštalovaných zariadení a výkresy skutočného vyhotovenia.

#### **5.3.5 Miestne šetrenie**

Miestne šetrenie prebehlo dňa 13.2.2017 v areáli mestskej plavárne v Senici, a to za prítomnosti riaditeľa RSMS Mgr. Ľubomíra Štvrteckého. V priebehu šetrenia boli navštívené všetky časti areálu, vrátane technického zázemia, ktoré je inak verejnosti neprístupné. V technickej časti plavárne, ktorá sa nachádza pod bazénovou halou na úrovni 1. nadzemného podlažia, je situované kompletne technické zázemie zaisťujúce plynulú prevádzku areálu. Do technickej časti je prístup zo vstupného vestibulu, a to chodbou vedúcou popri pokladni do priestoru pod bazénovú halu. Z tejto časti najviac priestoru ukrája spodná časť bazénu, ktorá je umiestnená na železobetónových stĺpoch. V priestoroch mimo spodné časti bazénu sa nachádzajú dve strojovne vzduchotechniky, kde sú situované systémy vzduchotechniky. Ďalej je tu miestnosť, v ktorej je umiestnená všetka bazénová technológia, ktorá je tvorená prietokovými ohrievačmi, systémami na kontrolu a úpravu bazénovej vody, tlakovými filtrami, vodnými a vzduchovými čerpadlami a akumulárnymi záchytkami.

Miestne šetrenie pokračovalo návštevou verejných častí budovy. Vstupný vestibul sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží a tvorí ho sedenie pre návštevníkov a pokladňa. Z vestibulu sa dá popri pokladni pokračovať do technického zázemia alebo po schodisku priamo k tribúne v bazénovej hale. Z vestibulu vedie chodba do priestorov sauny a solária. Ďalej sa tu nachádzajú vstupy do šatní mužov a žien. Šatne sú tvorené prezliekarnou so zamykateľnými skrinkami. Z prezliekarny vedie chodba popri sprchách a WC ku schodom,

ktoré vedú do samotnej bazénovej haly. Šatne mužov i žien sú riešené totožne a sú umiestnené zrkadlovo oproti sebe.

Bazénová hala sa nachádza v 2. nadzemnom podlaží a je tvorená samotným plaveckým bazénom s piatimi dráhami a odrazovými mostíkmi. Pozdĺž jednej strany sa nachádza tribúna pre návštevníkov, na ktorú je možné sa dostať priamo zo vstupnej haly. Tribúna sa po rekonštrukcii zmenšila, nakoľko bolo nutné vytvoriť priestor pre detský bazén, masážny whirlpool bazén a dojazdové vane toboganov. Detský bazén sa nachádza pri výstupe zo ženských šatní a obsahuje menšie vodné atrakcie pre deti. Z druhej strany hraničí tribúna s priestorom, kde je situovaný whirlpool bazén. Vedľa whirlpool bazéna sa v tesnej blízkosti východu z pánskych šatní umiestnených po ľavej strane od hlavného vchodu, nachádzajú dve dojazdové vane toboganov. Pri výstupe z pánskych šatní sa vľavo nachádza pozinkované oceľové schodisko toboganovej veže.

Pri miestnom šetrení bola skúmaná kvalita prevedenia jednotlivých konštrukcií, aby sa dal štandard prevedenia zohľadniť pri ocenení nákladovou metódou. Fotodokumentácia z miestneho šetrenia je súčasťou prílohy č. 5.

## **5.4 NÁLEŽITOSTI OCENENIA**

Jedná sa o stavbu, ktorá slúži k športovým účelom a má jednoúčelové využitie. Charakter objektu a spôsob využitia robia z mestskej plavárne takmer neobchodovateľnú nehnuteľnosť na trhu. Nehnuteľnosti tohto typu sú väčšinou v správe mesta či vyšších územných celkov a ich prevádzka závisí na dotáciách z týchto inštitúcií. Z tohto dôvodu nemožno dohľadať realizované predaje obdobných objektov nie len v rámci kraja, ale v celoslovenskom merítku. Z uvedeného vyplýva, že ocenenie pomocou porovnávacej metódy nie je možné.

## **5.5 POSTUP OCENENIA MESTSKEJ PLAVÁRNE**

Proces oceňovania začal po dôkladnom preskúmaní všetkých podkladov, ktoré boli pre účely tejto práce k dispozícii. Pred samotným ocenením areálu bolo vykonané miestne šetrenie, aby bolo možné porovnať skutočný stav nehnuteľnosti s údajmi, ktoré boli uvádzané v jednotlivých dokumentáciách a taktiež vyhodnotiť štandard prevedenia konštrukcií.

Na ocenenie areálu mestskej plavárne v Senici boli ako najvhodnejšie alternatívy zvolené nákladová a výnosová metóda, nakoľko k oceneniu pomocou porovnávacej metódy nebolo k dispozícii dostatočné množstvo potrebných podkladov, keďže sa jedná

o nehnuteľnosť, s ktorou sa bežne na realitnom trhu neobchoduje. Pri nákladovom ocenení sa postupovalo podľa oceňovacieho predpisu, takže ide o ocenenie podľa vyhlášky. Pre výnosové ocenenie bola zvolená metóda večnej renty a odloženej večnej renty.

Nakoľko proces oceňovania vychádzal z českej oceňovacej vyhlášky a predmetný objekt plavárne sa nachádza na území Slovenskej republiky, tak bolo nutné niekoľkokrát prepočítavať hodnoty z českých korún na eurá. Pri prepočtoch bol využitý kurz, ktorý bol aktuálny 24.4.2017 a jeho hodnota bola 26,93 Kč za 1 Euro.

### **5.5.1 Nákladový spôsob ocenenia**

Areál mestskej plavárne v Senici bol ocenený nákladovou metódou podľa vyhlášky č. 441/2013 Zb., v aktuálnom znení. Ocenenie podľa tejto vyhlášky, ktorá je platná pre Českú republiku, bolo zvolené z toho dôvodu, že pomer cenových podielov budovy, ako aj zákonitosti platiace pri ocenení nákladovou metódou, sú porovnateľné s územím Slovenskej republiky. Taktiež sa jedná o metódu jednoznačnú, kde sú jasne určené jednotlivé oceňované časti a postup ich ocenenia. Týmto sa predchádza možným nezhodám a nejasnostiam.

Predmetná plaváreň bola najskôr ocenená v stave pred rekonštrukciou. Prvým krokom pri ocenení bolo určenie zastavanej plochy a obstavaného priestoru daného objektu. K tomuto poslúžili pôdorysné výkresy a rezy objektu, ktoré boli súčasťou projektovej dokumentácie poskytnutej Rekreačnými službami mesta Senica.

Ďalším krokom bolo určiť na základe oceňovacej vyhlášky či sa jedná o budovu alebo halu. Bolo rozhodnuté, že daný objekt je budova, nakoľko súčet obstavaných priestorov miestností väčších ako 400 m<sup>3</sup> nepresahuje 2/3 celkového obstavaného priestoru.

Nasledovalo stanovenie indexu trhu ( $I_T$ ), indexu polohy ( $I_P$ ) a indexu obmedzujúcich vplyvov ( $I_o$ ). Index trhu bol stanovený v návaznosti na prílohu č. 3, tabuľku č. 1 oceňovacej vyhlášky. Pri stanovení indexu trhu boli využité charakteristiky jednotlivých kvalitatívnych pásiem. Obdobný postup bol použitý pri stanovení indexu polohy, pri ktorom sa vychádzalo z prílohy č. 3, tabuľky č. 3 oceňovacej vyhlášky. Index obmedzujúcich vplyvov bol stanovený na základe jednotlivých kvalitatívnych pásiem z prílohy č. 3, tabuľky č. 2 vyhlášky.

Ďalším krokom bolo zaradenie objektu podľa druhu a účelu stavby na pozemku podľa CZ-CC kódu. Objekt bol na základe prílohy č. 8, tabuľky č. 1 vyhlášky špecifikovaný ako budova pre šport a bola jej priradená základná cena podľa vyhlášky.

Nasledovalo určenie koeficientu druhu konštrukcie  $K_1$  (príloha č. 10 vyhlášky), koeficientu zastavanej plochy  $K_2$ , ktorý vychádza z priemernej zastavanej plochy podlažia, koeficientu výšky podlažia  $K_3$  na základe priemernej výšky podlažia, koeficientu polohy  $K_5$  (príloha č. 20 vyhlášky, tabuľka č.1), koeficientu úpravy ceny pre stavbu podľa polohy a trhu  $K_P (I_T * I_P)$ .

Ďalším krokom bolo určenie cenových podielov konštrukcií a vybavenia podľa prílohy č. 21, tabuľky č. 1 vyhlášky, a to pre typ budovy E. Výsledkom tohto určenia bolo stanovenie koeficientu vybavenia stavby  $K_4$ . Na základe prílohy č. 21, odst. 5 sa stanovilo opotrebenie stavby analytickou metódou.

Proces ocenenia pokračoval ocenením technologických zariadení, ktoré určujú účel využitia stavby (§ 30, odst. 1 vyhlášky) s ohľadom na opotrebenie jednotlivých zariadení. Jednalo sa o kompletnú bazénovú technológiu a vzduchotechniku. Pri určovaní východzej ceny technologických zariadení pred rekonštrukciou boli využité východzie ceny zariadení, ktoré boli obstarané v rámci rekonštrukcie, nakoľko neboli dostupné žiadne dokumenty, ktoré by približovali cenu a technologickú vybavenosť v stave pred rekonštrukciou. Celková cena technologických zariadení bola pripočítaná k cene stavby po odpočítaní opotrebenia.

Ďalším krokom bolo ocenenie plavárne po rekonštrukcii. Postup ocenenia v tejto časti bol totožný s ocenením pred rekonštrukciou, preto sa dalo využiť niektorých zhodných hodnôt aj v tomto kroku. Totožné boli index trhu, index polohy a index obmedzujúcich vplyvov, nakoľko sa vychádzalo z rovnakých kvalitatívnych pásiem. Ďalej bolo počítané s totožnými koeficientami  $K_1$ ,  $K_3$ ,  $K_5$ ,  $K_i$  a  $K_P$ , ktoré sú takisto na základe vyhlášky v oboch prípadoch ocenenia zhodné.

Veľkosť obstaného priestoru musela byť upravená, nakoľko v rámci rekonštrukcie pribudla toboganová veža. Obstaný priestor veže však nie je taký veľký, aby zmenil charakter objektu, takže sa aj v tomto prípade jedná o budovu. Prítomnosť toboganovej veže vplýva zanedbateľnou mierou na priemernú zastavanú plochu podlažia, čím príde k miernej zmene v koeficiente  $K_2$ .

Pri určovaní cenových podielov bolo nutné zistiť ceny niektorých konštrukcií, nakoľko nie všetky konštrukcie boli uvedené v položkách ocenenia podľa vyhlášky. Konkrétne sa jednalo o nové vodné atrakcie detského bazéna, dva tobogany a masážny whirlpool bazén. Ceny boli zistené prostredníctvom dodacích faktúr od firmy Eleven

Slovensko, ktorá atrakcie dodala. Následne boli predmetné atrakcie zaradené do tabuľky cenových podielov ako konštrukcie neuvedené a bol určený koeficient vybavenia stavby  $K_4$ .

Hlavným rozdielom v prípade ocenenia mestskej plavárne pred a po vykonanej rekonštrukcii bolo opotrebovanie jednotlivých prvkov. Pred rekonštrukciou objektu bola väčšina prvkov súčasťou budovy od uvedenia do prevádzky v roku 1981. Niektoré prvky s nižšou životnosťou boli v rámci menších opráv vymenené v roku 1999.

Všetky vyššie spomínané výpočty a postupy sú predmetom prílohy č. 1 tejto práce. Zhrnutie ocenenia plavárne nákladovým spôsobom pred rekonštrukciou je uvedené v tabuľke č. 9, resp. ocenenie po rekonštrukcii v tabuľke č. 10.

Výsledky ocenenia mestskej plavárne v Senici nákladovou metódou podľa vyhlášky č. 441/2013 Zb., v aktuálnom znení		
Pred rekonštrukciou		
Cena stavby po opotrebení, bez $K_p$	€	985 187,84
Cena technologických zariadení po opotrebení - celkom	€	60 543,72
Cena pozemkov – celkom	€	97 930,01
<b>Cena objektu mestskej plavárne – celkom</b>	<b>€</b>	<b>1 143 661,57</b>

Tabuľka č. 9: Ocenenie plavárne nákladovou metódou - pred rekonštrukciou (zdroj: vlastné)

Výsledky ocenenia mestskej plavárne v Senici nákladovou metódou podľa vyhlášky č. 441/2013 Zb., v aktuálnom znení		
Po rekonštrukcii		
Cena stavby po opotrebení, bez $K_p$	€	2 284 961,11
Cena technologických zariadení po opotrebení - celkom	€	472 241,01
Cena pozemkov – celkom	€	97 930,01
<b>Cena objektu mestskej plavárne – celkom</b>	<b>€</b>	<b>2 855 132,13</b>

Tabuľka č. 10: Ocenenie plavárne nákladovým spôsobom - po rekonštrukcii (zdroj: vlastné)

### 5.5.2 Výnosový spôsob ocenenia

Po ocenení nákladovou metódou prišlo na rad ocenenie plavárne výnosovým spôsobom, a to pred a po vykonanej rekonštrukcii. Najskôr bola použitá metóda večnej renty, kde ako vstupné údaje poslúžili ekonomické podklady poskytnuté prevádzkovateľom areálu, teda Rekreačnými službami mesta Senica. Jednalo sa najmä o výsledky hospodárenia z rokov 2012 až 2016.

Dosiahnutie ročných príjmov mestskej plavárne je podmienené ročnými výdajmi, ktorými sú v tomto prípade poistné, priemerné kapitalizované ročné odpisy, daň z nehnuteľnosti a priemerné ročné náklady na bežné opravy či údržbu.

Hodnota poistenia od prevádzkovateľa plavárne nebola zistená, nakoľko areál patrí do celého súboru nehnuteľností spravovaného Rekreačnými službami mesta Senica. Výška poistky je súčasťou rámcovej zmluvy, ktorou spoločnosť pokrýva poistenie všetkých nehnuteľností pod svojou správou. Z tohto dôvodu bola výška poistného určená zjednodušene ako 0,80 promile z reprodukčnej ceny stavby aj so všetkým príslušenstvom v dokončenom stave. Priemerné kapitalizované ročné odpisy boli určené výpočtom zo vzťahu:

$$PKRO = (\check{C}C \times u) / (q^T - 1)$$

kde:

PKRO – Priemerné kapitalizované ročné odpisy,

$\check{C}C$  – časová cena,

$u$  – miera ročnej kapitalizácie k výpočtu amortizácie,

$q$  – úročiteľ k výpočtu amortizácie,

$T$  – predpokladaná doba kapitalizácie pre amortizáciu,

1 – konštanta.

O dani z nehnuteľnosti pojednáva zákon č. 338/1992 Zb., o dani z nehnuteľných vecí. Keďže ako pozemky, tak aj budova mestskej plavárne sú majetkom mesta Senica, bola uvažovaná nulová daň. Od prevádzkovateľa sa nepodarilo zistiť presnú čiastku potrebnú na správu nehnuteľnosti, preto bolo využité zjednodušené určenie v podobe 5,00 % z výnosov mestskej plavárne. Veľkosť dane z nehnuteľnosti, spôsob výpočtu výšky poistenia i priemerných kapitalizovaných ročných odpisov, výpočet čiastky nutnej na správu nehnuteľnosti a veľkosť iných nákladov sú pre ocenenie mestskej plavárne pomocou výnosového spôsobu pred a po rekonštrukcii rovnaké. V prípade priemerných ročných nákladov na bežnú údržbu a opravy je spôsob výpočtu v jednotlivých prípadoch rozličný. Pri ocenení výnosovým spôsobom pred rekonštrukciou plavárne sa uvažuje s hodnotou 1,00 % z reprodukčnej ceny stavby vrátane príslušenstva v dokončenom stave. Pri výpočte výnosovej hodnoty po vykonanej rekonštrukcii je táto hodnota 0,60 % z reprodukčnej ceny stavby vrátane príslušenstva. Súvisí to s predpokladanými nižšími nákladami na opravy a údržbu spojenými s novosťou viacerých prvkov.



Ďalšou zvolenou metódou ocenenia bola odložená večná renta, ktorá využívala výnosový spôsob ocenenia. V rámci tejto metódy bolo ocenenie rozdelené na dve obdobia. V prvom období sa rátalo s meniacimi sa príjmami, ktoré tvorili priemer príjmov za roky 2012 až 2015. Ďalšie obdobie tvoria príjmy a výdaje za dobu prevádzky zrekonštruovanej plavárne, teda od septembra roku 2016, kedy je predpoklad konštantného priebehu príjmov a výdajov. Keďže dĺžka prevádzky po rekonštrukcii je len 7 mesiacov, bolo nutné príjmy a výdaje spriemerovať a dopočítať tak, aby sa dali skompletizovať informácie za prevádzkový rok. Z tohto dôvodu môžu byť niektoré čísla mierne skreslené oproti realite. Problematika poistenia, daní či údržby bola riešená obdobne ako v prípade ocenenia večnou rentou.

Miera kapitalizácie pre výpočet výnosovej hodnoty bola vo všetkých prípadoch určená na základe prílohy č. 22 oceňovacej vyhlášky. Z prílohy bola vybratá hodnota 7,00 % pre budovy určené k športu.

Celý postup ocenenia pomocou výnosovej metódy je uvedený v prílohe č. 2.

### **5.5.3 Ocenenie pozemkov**

Výpočet základnej ceny upravenej pozemkov p. č. 3052/1 a 3052/10 prebehol podľa § 4, odst. 1 vyhlášky. Základná cena stavebného pozemku za m<sup>2</sup> bola určená vzhľadom na prílohu č. 2, tabuľku č. 1. Vzhľadom na to, že oceňovaný objekt sa nachádza v meste Senica v Slovenskej republike a daná tabuľka pracuje len s českými mestami a obcami, tak bolo nutné vybrať mesto, ktoré možno čo do polohy, rozlohy a významu porovnávať s oceňovanou lokalitou. Ako porovnateľná lokalita poslúžilo mesto Hodonín, ktoré leží cca 28 km od Senice pri hraniciach so Slovenskou republikou a spĺňa stanovené požiadavky.

Ako podklady k oceneniu poslúžili informácie z katastra nehnuteľností. Ocenenie pozemkov je predmetom prílohy č. 3.

## **5.6 VÝSLEDKY HOSPODÁRENIA MESTSKEJ PLAVÁRNE V SENICI**

Výsledky hospodárenia mestskej plavárne v Senici boli spracované na základe podkladov a informácií, ktoré poskytol prevádzkovateľ areálu, konkrétne ekonomický úsek Rekreačných služieb mesta Senica, spol. s r.o..

### 5.6.1 Návštevnosť areálu

Hodnotenie návštevnosti bolo rozdelené do dvoch období. Prvým obdobím je návštevnosť v rokoch 2012–2015. Rekonštrukcia plavárne začala v júni 2015, z tohto dôvodu boli k dispozícii len údaje o návštevnosti od začiatku roka do mája tohto roka. Návštevnosť v jednotlivých mesiacoch bola spriemerovaná a dopočítaná predpokladaná ročná návštevnosť v roku 2015.

Za druhé obdobie bol považovaný rok prevádzky znovuotvoreného areálu mestskej plavárne. Keďže v čase spracovania tejto práce bola zrekonštruovaná plaváreň v prevádzke len 7 mesiacov, a to od októbra 2016 do apríla 2017, tak bolo nutné aj v tomto prípade pristúpiť k priemerovaniu návštevnosti v jednotlivých mesiacoch, aby sa dala dopočítať predpokladaná ročná návštevnosť od spustenia zrekonštruovaného objektu.

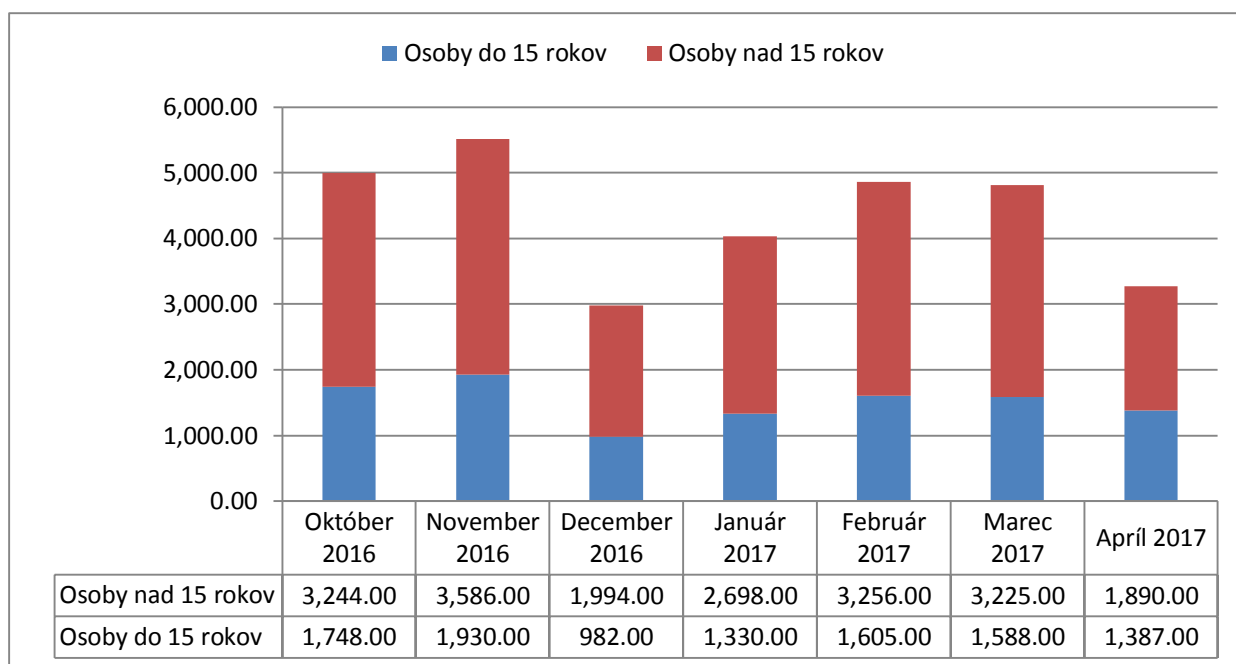
Prevádzkovateľ areálu poskytol informácie o návštevnosti, avšak z týchto podkladov nemožno určiť, koľko ľudí si zakúpilo akú službu, to znamená, že nejde určiť, či išlo o vstup do plavárne, alebo do sauny so soláriom.

Údaje o návštevnosti sú rozdelené na dve vekové skupiny, konkrétne na návštevníkov do 15 rokov a návštevníkov nad 15 rokov. Tieto údaje sú spracované v tabuľke č. 11.

Návštevnosť areálu plavárne v období od roku 2012 do apríla 2017							
Obdobie	Počet vstupov						
	podklady od prevádzkovateľa					dopočítané	
	2012	2013	2014	január - máj 2015	október 2016 - apríl 2017	celkovo 2015	celkovo rok po rekonštrukcii
Plaváreň - deti do 15 rokov	11 038,00	9 927,00	11 185,00	4 089,00	10 570,00	9 814,00	18 120,00
Plaváreň - osoby nad 15 rokov	18 336,00	20 788,00	24 189,00	9 171,00	19 893,00	22 011,00	34 103,00
Návštevnosť - celkom	29 374,00	30 715,00	35 374,00	13 260,00	30 463,00	31 825,00	52 223,00

Tabuľka č. 11: Návštevnosť areálu plavárne od roku 2012 do apríla 2017 (zdroj: RSMS)

Údaje o návštevnosti objektu v jednotlivých mesiacoch neboli v minulých rokoch vedené. K zmene prišlo až po spustení prevádzky zrekonštruovaného objektu v októbri 2016. Od tohto obdobia si Rekreačné služby mesta Senica vedú nielen celoročnú návštevnosť, ale i evidenciu návštevníkov v rámci jednotlivých mesiacov. Počet návštevníkov v jednotlivých mesiacoch po spustení zrekonštruovanej plavárne popisuje graf č. 2.



Graf č. 2: Návštevnosť v jednotlivých mesiacoch po rekonštrukcii (zdroj: RSMS)

Z grafu č. 2 možno vyčítať, že v prvých dvoch mesiacoch prevádzky po vykonanej rekonštrukcii bola návštevnosť výrazne vyššia oproti priemeru z minulých rokov. Predpokladanou príčinou je boom, ktorý nastal po spustení prevádzky.

V tabuľke č. 12 je spracovaný vplyv rekonštrukcie plavárne na návštevnosť areálu. Keďže znovuo tvorený areál je v prevádzke len 7 mesiacov, bolo nutné vypočítať priemernú návštevnosť v jednom mesiaci a dopočítať predpokladanú celkovú návštevnosť za rok fungovania zrekonštruovanej plavárne. Odhad je taký, že celkový počet vstupov do objektu sa zvýši oproti priemeru z rokov 2012 – 2015 o približne 64%.

Vplyv rekonštrukcie na návštevnosť mestskej plavárne				
Obdobie	priemer 2012-2015 (počet vstupov)	2016 (počet vstupov)	zvýšenie (počet vstupov)	zvýšenie v %
Osoby do 15 rokov	10 491,00	18 120,00	7 629,00	72,72
Osoby nad 15 rokov	21 331,00	34 103,00	12 772,00	59,88
Návštevnosť - celkom	31 822,00	52 223,00	20 401,00	64,11

Tabuľka č. 12: Vplyv rekonštrukcie na návštevnosť mestskej plavárne (zdroj: vlastné)

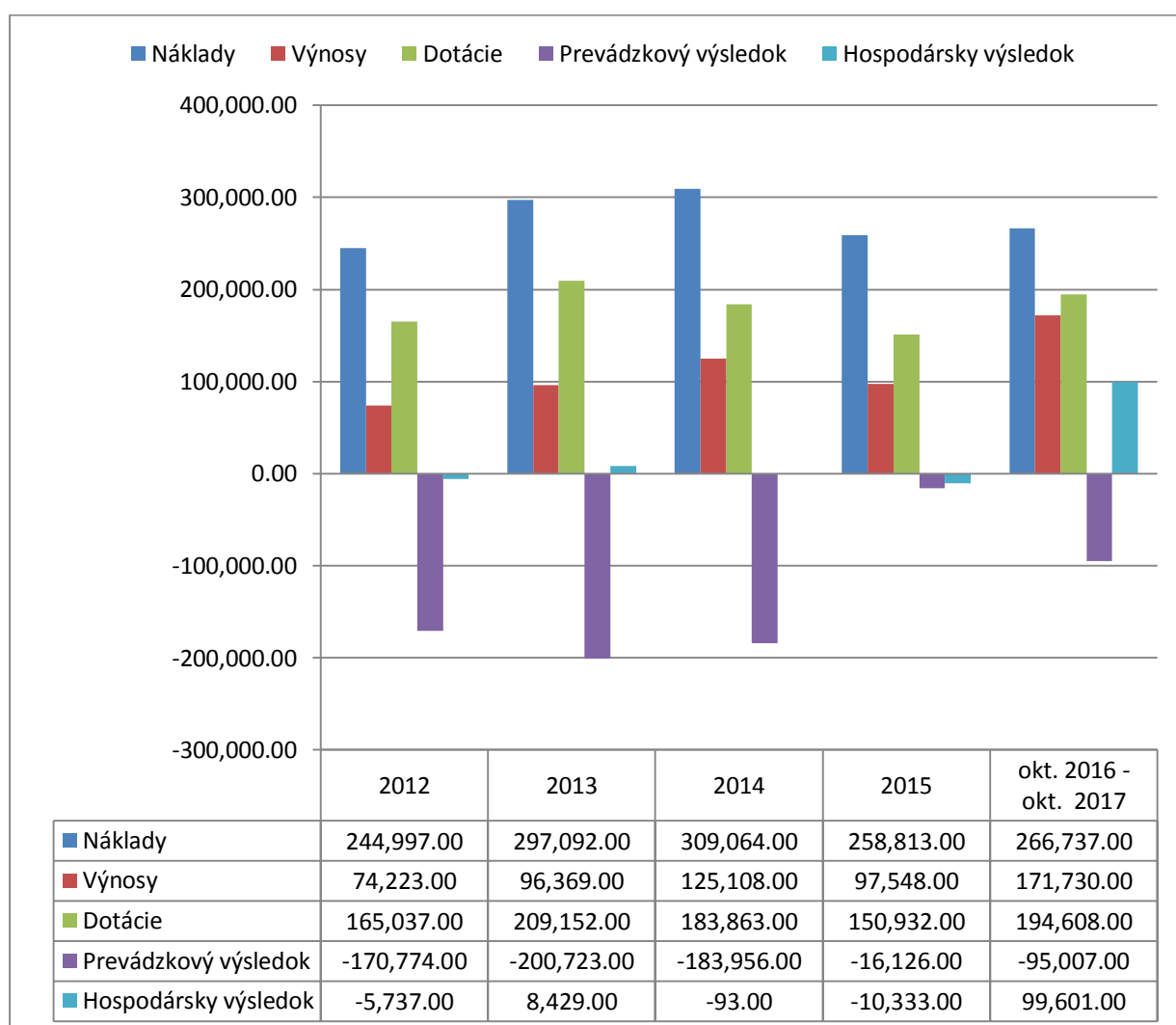
## 5.6.2 Výsledky hospodárenia areálu

V tabuľke č. 13 a grafe č. 3 sú uvedené dosahované výsledky hospodárenia mestskej plavárne v Senici od roku 2012, v ktorých sa dá pozorovať záporný prevádzkový výsledok

areálu. Takisto je zrejmé, že ani dotácie mesta neprispeli ku kladnému hospodárskemu výsledku minulých rokov.

	2012	2013	2014	2015	2016-2017
<b>Náklady</b>	244 997,00 €	297 092,00 €	309 064,00 €	258 813,00 €	266 737,00 €
<b>Výnosy</b>	74 223,00 €	96 369,00 €	125 108,00 €	97 548,00 €	171 730,00 €
<b>Dotácie</b>	165 037,00 €	209 152,00 €	183 863,00 €	150 932,00 €	194 608,00 €
<b>Prevádzkový výsledok</b>	-170 774,00 €	-200 723,00 €	-183 956,00 €	-161 265,00 €	-95 007,00 €
<b>HV</b>	<b>-5 737,00 €</b>	<b>8 429,00 €</b>	<b>-93,00 €</b>	<b>-10 333,00 €</b>	<b>99 601,00 €</b>

Tabuľka č. 13: Výsledky hospodárenia areálu v období 2012 - október 2017 (zdroj: RSMS)



Graf č. 3: Výsledky hospodárenia areálu v období 2012 - október 2017 (zdroj: vlastné)

Náklady plavárne vysoko prevyšujú výnosy, ktoré je areál schopný produkovať. Prevádzkový výsledok areálu sa v jednotlivých rokoch pohybuje vo výrazne záporných číslach. Z grafu taktiež vyplýva, že hospodárskemu výsledku v minulých rokoch nepomohli ani rozsiahle dotácie zo strany mesta Senica, bez ktorých by prevádzka objektu nebola možná. Predpokladaný kladný výsledok hospodárenia v období od otvorenia plavárne v októbri 2016 do októbra 2017 je daný najmä vysokou dotáciou zo strany mesta a predpokladaným zvýšením výnosov, ktoré vyplývajú zo zvýšenia návštevnosti areálu plavárne.

Opäť sa tým potvrdzuje predpoklad, že v oblasti krytých bazénov a kúpalísk sa v našich končinách nevypláca súkromne podnikat'. Prevádzka senickej plavárne je závislá na dotáciách z mesta. Podľa stanoviska mesta Senica je prevádzka plavárne verejným záujmom občanov mesta, a preto jej chod dotuje zo svojho rozpočtu, teda z daní občanov.

## 5.7 VÝSLEDKY OCENENIA

V tabuľke č. 14 sú zhrnuté výsledky ocenenia mestskej plavárne pomocou zvolených metód.

Zhrnuté ocenenie mestskej plavárne v Senici - pred rekonštrukciou						
	Reprodukčná cena [€]	Cena časová [€]	Večná renta [€]	Večná renta s dotáciami [€]	Odložená večná renta [€]	Odložená večná renta s dotáciami [€]
Budova plavárne	2 073 206,73	985 187,84				
Technologické vybavnie	484 349,76	60 543,72				
Cena stavby celkom	2 557 556,49	1 045 731,56				
Cena pozemkov	97 930,01	97 930,01				
<b>Cena celkom</b>	<b>2 655 486,50</b>	<b>1 143 661,57</b>	<b>625 633,00</b>	<b>3 031 114,00</b>		
Zhrnuté ocenenie mestskej plavárne v Senici - po rekonštrukcii						
	Reprodukčná cena [€]	Cena časová [€]	Večná renta [€]	Večná renta s dotáciami [€]		
Budova plavárne	2 731 246,85	2 284 961,11				
Technologické vybavnie	484 349,76	472 241,01				
Cena stavby celkom	3 215 596,61	2 757 202,12				
Cena pozemkov	97 930,01	97 930,01				
<b>Cena celkom</b>	<b>3 313 526,62</b>	<b>2 855 132,13</b>	<b>1 190 330,00</b>	<b>4 263 128,00</b>	<b>1 204 778,00</b>	<b>3 641 678,00</b>

Tabuľka č. 14: Zhrnutie ocenenia mestskej plavárne v Senici (zdroj: vlastné)

## **5.8 ĎALŠIE MOŽNOSTI VYUŽITIA MESTSKEJ PLAVÁRNE V SENICI**

Objekt mestskej plavárne v Senici je jednoúčelovo zameraný. Plaváreň a pozemky pod ňou patria mestu Senica a správu zabezpečujú Rekreačné služby mesta Senica, ktoré sa starajú o správu všetkých športovísk v majetku mesta. Mesto Senica poskytuje na chod areálu dotácie, keďže chod plavárne je verejným záujmom občanov mesta. Obyvatelia mesta tak prispievajú na prevádzku objektu zo svojich daní. Podnikanie v tejto sfére je v našich pomeroch skoro vylúčené. Ako príklad môže poslúžiť plaváreň v Partizánskom, kde sa súkromný investor pokúsil podnikat' v tejto oblasti, ale v súčasnosti je objekt opäť pod správou mesta Partizánske. Výnosy areálu sú tvorené príjmami z poskytovaných služieb, teda vstupom do plaveckého bazéna, sauny a solária. Pozitívne ovplyvnenie výnosov sa teda odvíja od návštevnosti plavárne. Náklady na prevádzku areálu sú takmer totožné pri minimálnom či pri maximálnom naplnení kapacity objektu. Táto kapitola je preto venovaná možnostiam zvýšenia návštevnosti.

Z pohľadu mestskej plavárne by bolo vhodné k prilákaniu návštevníkov vytvoriť akcie na vstupné alebo zaviesť množstevné zľavy pre skupiny, nakoľko momentálne je cenník pevne stanovený. Zvýšeniu návštevnosti by mohlo pomôcť zľavnené vstupné počas víkendov či sviatkov.

Ďalšou možnosťou je užšia spolupráca so školami v meste a blízkom okolí. V meste Senica sa nachádzajú štyri základné školy, štyri stredné školy a jedna špeciálna škola. Prevádzkovateľ by v spolupráci so školami mohol zaviesť plávanie ako súčasť telesnej výchovy.

Po zrekonštruovaní plavárne vznikol moderný objekt s najmodernejšími technológiami, čo by mohli Rekreačné služby mesta Senica využiť v spolupráci s miestnymi plaveckými klubmi (PK Aqua a PK Záhorák), a to na organizáciu plaveckých pretekov, ktoré sa tu v menšej miere konali aj v minulosti. Objekt senickej plavárne disponuje kompletným zázemím, ktoré je nutné v prípade organizácie plaveckých pretekov. V bazéne sú vyznačené jednotlivé plavecké dráhy, inštalované sú odrazové mostíky, v priestore bazénovej haly sa nachádza tribúna pre verejnosť, ktorá je prístupná priamo z vestibulu, taktiež vybavenie šatní a spŕch zodpovedá predpísaným štandardom. Parkovanie pri areáli je bezproblémové, nakoľko v tesnej blízkosti sa nachádza rozľahlé parkovisko, ktoré slúži návštevníkom ako plavárne, tak športovej haly.

V mnohých okolitých plaveckých bazénoch existujú hodiny pre mamičky s deťmi, ktoré v Senici nefungujú. Tu sa otvára ďalší spôsob, ktorým možno zvýšiť návštevnosť, a tým zvýšiť aj príjmy plavárne.

Krokom späť je zrušenie bufetu, ktorý mal v pôvodnej plavárni svoje miesto. Namiesto bufetu pribudli pre návštevníkov miesta na sedenie vo vestibule. Pôvodné sedenie však bolo využívané najmä na konzumáciu nápojov a občerstvenia z bufetu. Ak by sa prevádzkovateľ objektu rozhodol pre obnovenie bufetu, bolo by nutné pristúpiť k viacerým úpravám a splniť niekoľko ohlasovacích povinností, ktoré vyplývajú zo zákona. Prvým krokom by bolo odstránenie niekoľkých novovybudovaných miest na sedenie a vybudovanie prevádzkových priestorov vo vestibule. Ďalšími záležitosťami, ktoré by bolo nutné vyriešiť, sú prívod vody a električky. V prípade otvárania novej prevádzky je nutné jej vznik oznámiť najneskôr v deň zriadenia prevádzky živnostenskému úradu. Pri nahlásení prevádzky je nutné preukázať oprávnenie užívať nehnuteľnosť, to znamená, že je nutné preukázať vlastnícke právo, užívacie právo alebo súhlas vlastníka nehnuteľnosti (výpis z listu vlastníctva, nájomná zmluva a pod.). Do 30 dní odo dňa, kedy bola prevádzka zriadená, je nutné prevádzku nahlásiť aj daňovému úradu. Predtým, než sa začne v prevádzke vykonávať akákoľvek podnikateľská činnosť, je povinnosťou zriaďovateľa nahlásiť ju regionálnemu úradu verejného zdravotníctva. Bufet, čo je potravinová prevádzka, treba nahlásiť aj Štátnej veterinárnej a potravinovej správe.

Prevádzkový výsledok mestskej plavárne možno pozitívne ovplyvniť aj znižovaním nákladov nutných na prevádzku. Znižovanie nákladov v spojitosti s dosahovaním lepšieho hospodárskeho výsledku nie je jednoduché, nakoľko je dôležité zachovať kvalitu poskytovaných služieb a dodržať všetky bezpečnostné predpisy. Senická plaváreň v tomto ohľade spravila krok vpred prostredníctvom rekonštrukcie, počas ktorej boli vymenené zastarané okná, kompletná bazénová technológia a vzduchotechnika. Ako jediná budova v Senici disponuje energetickým certifikátom kategórie A. Energetické úspory však nie sú podľa stanoviska prevádzkovateľa také radikálne. Dôvodom nižšej úspory energie sú novovybudované tobogany, ku ktorým je nutné stále čerpať vodu, masážny whirlpool bazén a nový zmäkčovač vody, nakoľko sa v danej lokalite nachádza tvrdá voda.

## 6 ZÁVER

Cieľom tejto diplomovej práce bolo ocenenie areálu mestskej plavárne v Senici vhodnými metódami, a to v stave pred a po rekonštrukcii. Ako vhodné metódy ocenenia boli vybraté ocenenie na základe oceňovacieho predpisu, ktorý používa nákladový spôsob ocenenia, a výnosový spôsob ocenenia pomocou metódy večnej renty a odloženej večnej renty. K úspešnému vypracovaniu diplomovej práce bolo nutné získať potrebnú dokumentáciu, čo v tomto prípade znamenalo získať dokumentáciu prevedených stavebných prác, projekt skutočného vyhotovenia, projekt toboganovej veže a vyhotovenia toboganov. Ďalej sa žiadalo zistiť rozsah rekonštrukčných prác a štandard ich vyhotovenia, zaistiť ekonomické podklady od správcu areálu, ktoré poslúžili pri ocenení výnosovým spôsobom, podklady z katastra nehnuteľností, ktoré slúžili k oceneniu a charakterizovaniu pozemkov, údaje o nezamestnanosti v kraji z portálu Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny. Z dát o nezamestnanosti vyplýva, že nezamestnanosť v danom regióne je vyššia ako priemer v kraji, ale zároveň nedosahuje celoslovenského priemeru. Neodmysliteľnou súčasťou ocenenia nákladovou metódou bolo zaistenie projektovej dokumentácie plavárne a technickej dokumentácie technologických zariadení, ktoré poskytol taktiež správca areálu, a to Rekreačné služby mesta Senica, ktoré spravujú všetky športoviská vo vlastníctve mesta Senica.

V praktickej časti tejto diplomovej práce bola plaváreň najskorej ocenená pomocou nákladovej metódy, ktorá vychádza z oceňovacieho predpisu a možno ju považovať za metódu jednoznačnú, čím sa dá predísť nezrovnalostiam v ocenení, nakoľko postup ocenenia je presne určený. Ocenenie na základe tohto predpisu bolo zvolené aj napriek tomu, že predmetná nehnuteľnosť sa nachádza na území Slovenskej republiky a predpis platí pre Českú republiku. Autor vychádzal z domnienky, že princíp a náležitosti ocenenia nákladovou metódou, ako aj pomer cenových podielov sú v oboch republikách totožné.

Pri ocenení plavárne nákladovou metódou sa nevyskytli výraznejšie problémy. Výpočet obstavaného priestoru a rozhodnutie, či sa jedná o budovu alebo halu, prebehlo na základe projektovej dokumentácie. Objekt bol posúdený ako budova.

Poznanky z miestneho šetrenia poslúžili k určeniu štandardu vyhotovenia pri výpočte koeficientu vybavenia stavby. K výčtu konštrukcií z vyhlášky sa museli v prípade ocenenia po rekonštrukcii pridať detský bazén spolu s atrakciami, tobogany a whirlpool bazén, ktoré boli zaradené pod konštrukcie neuvedené.



Metóda večnej renty bola zvolená na základe skutočnosti, že sa jedná o najrozšírenejší spôsob ocenenia výnosovým spôsobom, aj keď predpoklad konštantných príjmov po dlhú dobu je v skutočnosti veľmi nereálny. Z tohto hľadiska je rozumnejšie vychádzať z predpokladu viacerých období s rozličnými výnosmi. V tomto prípade je treba vychádzať zo skutočností minulých období, kedy možno presnejšie predpokladať budúce výnosy. Dá sa napríklad vychádzať z vývoja návštevnosti areálu. V prípade ocenenia večnou rentou pred rekonštrukciou sa uvažovalo s priemernými príjmami za obdobie 2012 až 2015. Pri ocenení večnou rentou po rekonštrukcii boli použité príjmy od septembra 2016, kedy vstúpila rekonštruovaná plaváreň do prevádzky, do apríla 2017. Ak je nehnuteľnosť oceňovaná pomocou odloženej večnej renty, tak do výpočtu vstupujú v prípade rôznych znalcov rôzne informácie, pretože každý znalec má iný prístup k veci, a tým pádom môžu byť výsledky ocenenia touto metódou pri odlišných znalcoch rôzne.

Ocenenie pozemkov bolo vykonané prostredníctvom oceňovacej vyhlášky. K areálu plavárne nenáležia žiadne prilahlé pozemky, preto sa práca zaoberá len pozemkami, na ktorých stojí stavba. Ide o pozemky, ktoré sú v katastri nehnuteľností vedené ako zastavaná plocha a nádvorie a ich majiteľom je mesto Senica, to znamená, že majú rovnakého majiteľa ako budova mestskej plavárne. Základná cena pozemku bola stanovená na základe oceňovacej vyhlášky, ktorá opäť pracuje len s mestami na území Českej republiky. Preto bolo k určeniu základnej ceny pozemku použité mesto Hodonín, ktoré sa nachádza na území Českej republiky, avšak je porovnateľné s mestom Senica, a to v oblasti počtu obyvateľov, rozlohy či umiestnenia v tesnej blízkosti hraníc. Nachádza sa vo vzdialenosti približne 28 kilometrov od mesta Senica.

Súčasťou ocenenia plavárne bola analýza výnosov areálu a špecifikácia hľadísk, ktoré majú na výšku výnosov vplyv. Výnosy plavárne sú tvorené z prevažnej časti príjmami zo vstupného, či už do plaveckého bazénu, sauny alebo solária. Iné možnosti výnosov v prípade takto úzko zameraného areálu nie sú. Z toho možno usudzovať, že hlavným faktorom ovplyvňujúcim výnosy je návštevnosť, ktorá je však v priebehu roka premenlivá a ťažko odhadnuteľná. Do istej miery ovplyvňujú návštevnosť plavárne jednotliví konkurenti, preto je nutné konkurenciu stále sledovať a zvyšovať kvalitu a rozsah služieb. V prípade senickej plavárne je výhodou voči konkurencii nedávna rekonštrukcia. Všetky uvádzané kryté plavecké bazény sú už staršie a nemôžu sa porovnávať s novým technologickým zázemím alebo vybavením mestskej plavárne v Senici. Taktiež žiadna plaváreň v okolí nedisponuje toboganmi, detským či whirlpool bazénom. Avšak problém s návštevnosťou nastáva v letných

mesiacoch, kedy ľudia uprednostňujú vonkajšie kúpaliská. Z tohto dôvodu sa práca v praktickej časti venuje podrobnej analýze konkurencie, či už sa jedná o kryté bazény alebo vonkajšie kúpaliská. Jedná sa najmä o areály na Západnom Slovensku, avšak do okruhu konkurencie boli zaradené aj niektoré kúpaliská či plavárne v Českej republike, a to vzhľadom na polohu oceňovaného objektu v blízkosti hraníc. Z analýzy konkurencie vyplýva skutočnosť, že české areály ponúkajú obdobné služby za nižšie ceny, čo však kompenzuje väčšia vzdialenosť týchto objektov.

Z ekonomických podkladov vyplýva, že plaváreň v Senici by nemohla fungovať bez dotácií od mesta, nakoľko pravidelne vykazuje záporný prevádzkový výsledok, ktorý je kompenzovaný práve týmito dotáciami. Ani tie však nestačia na to, aby areál plavárne vykazoval kladný hospodársky výsledok. Ku kladnému hospodárskemu výsledku nepomôže ani predpokladaná zvýšená návštevnosť areálu po rekonštrukcii.

Ako bolo už spomenuté, tak v tejto diplomovej práci bolo využité ocenenie predmetného areálu nákladovým a výnosovým spôsobom. Ďalším princípom ocenenia je ocenenie na základe porovnania. Táto metóda nebola použitá, nakoľko predmetný objekt plavárne je špecifickým typom nehnuteľnosti, pre ktorý nie je možné vytvoriť databázu obdobných objektov na porovnanie, nakoľko trh s podobnými nehnuteľnosťami neexistuje.

## 7 ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY

- [1] ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*, Praha: Vydavatelství CEDUK, 1996. str. 173. ISBN 80-902109-0-2.
- [2] Zákon občianský zákoník: *Zákon č. 89/2012 Sb., zo dňa 3. februára 2012*. 2012.
- [3] KLEDUS, R. *Oceňování movitého majetku*, vydalo Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, vydanie prvé, 2012, ISBN 978-80-214-4563-5.
- [4] Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku): *Zákon č. 151/1997 Zb., o oceňování majetku, zo dňa 17.7. 1997*. 1997.
- [5] BRADÁČ, A. a kol., *Soudní znaleství*, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2010. str. 242. ISBN 978-80-720-4704-8
- [6] Zákon o katastru nemovitostí: *zákon č. 256/2013 Zb., katastrální zákon, zo dňa 8. augusta 2013*. Praha, 2014.
- [7] Zákon č. 526/1990 Zb., *zákon o cenách*, zo dňa 27. novembra 1990.
- [8] BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti - oceňování a právní vztahy*. 4. prepracované a doplnené vydanie. Praha: Nakladatelství LINDE PRAHA, a.s., 2007. str. 741. ISBN 978-80-7201-679-2.
- [9] BRADÁČ, A.; KLEDUS, R.; KREJČÍŘ, P. *Soudní znaleství*. 1. vydanie. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2010, s. 154.
- [10] ORT, P. *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*, Vydal Bankovní Institut vysoká škola, Praha, 2007. 74 s. ISBN 80- 7265-113-7.
- [11] HLAVINKOVÁ, V. *Tržní ocenování nemovitostí*. 1. vydanie. Vydalo: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. str. 67. ISBN 978-80-214-4568-0
- [12] ŽÍTEK, V. *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. 1. vydanie. Brno: Masarykova univerzita, 2004, str. 92. ISBN 80-210-3348-7.
- [13] KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*, 1. vydanie. Vydalo: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. str. 62, ISBN: 978-80-214-4567-3.
- [14] <http://www.teza-hodonin.cz/kryty-bazen/foto-kryty-bazen.html>

## **8 ZOZNAM POUŽITÝCH SKRATIEK**

ZOM – zákon o oceňovaní majetku

NOZ – nový občiansky zákonník

THU – technicko-hospodársky ukazateľ

ŽB – železobetón

KN – kataster nehnuteľností

ZC – základná cena

RSMS – Rekreačné služby mesta Senica

p.č. – parcelné číslo

ZŤP – zdravotne ťažko postihnutý

## **9 ZOZNAM OBRÁZKOV, TABULIEK A GRAFOV**

### **9.1 ZOZNAM OBRÁZKOV**

Obrázok č. 1: Schéma priamej porovnávacej metódy [11].....	38
Obrázok č. 2: Schéma nepriamej porovnávacej metódy [11] .....	39
Obrázok č. 3: Budova plavárne pred rekonštrukciou (zdroj: Mesto Senica).....	41
Obrázok č. 4: Pôvodná bazénová hala (zdroj: RSMS) .....	42
Obrázok č. 5: Priebeh rekonštrukcie v priestoroch bazénovej haly (zdroj: Mesto Senica) .....	43
Obrázok č. 6: Rekonštrukcia vstupnej haly (zdroj: Mesto Senica) .....	43
Obrázok č. 7: Novovytvorená toboganová veža (zdroj: Mesto Senica).....	44
Obrázok č. 8: Detský bazén s vodnými atrakciami (zdroj: Mesto Senica).....	44
Obrázok č. 9: Masážny whirlpool bazén (zdroj: Mesto Senica) .....	45
Obrázok č. 10: Zrekonštruovaný plavecký bazén (zdroj: Mesto Senica).....	46
Obrázok č. 11: Plavecký bazén v Hodoníne [14].....	51
Obrázok č. 12: Letné kúpalisko Myjava (zdroj: <a href="http://www.aquaparks.com">www.aquaparks.com</a> ) .....	53
Obrázok č. 13: Plavecký bazén Myjava (zdroj: <a href="http://www.aquaparks.com">www.aquaparks.com</a> ).....	53
Obrázok č. 14: Senické kúpalisko (zdroj: RSMS) .....	54
Obrázok č. 15: Pohľad na Kunovskú priehradu (zdroj: <a href="http://www.senicaden.sk">www.senicaden.sk</a> ).....	56
Obrázok č. 16: Poloha konkurentov mestskej plavárne v Senici (zdroj: vlastné).....	57

### **9.2 ZOZNAM TABULIEK**

Tabuľka č. 1: Harmonogram sauny (zdroj: vlastné).....	47
Tabuľka č. 2: Cenník plavárne (zdroj: RSMS) .....	48
Tabuľka č. 3: Cenník solária a sauny (zdroj: RSMS).....	48
Tabuľka č. 4: Ceny služieb krytého bazéna v Hodoníne (zdroj: vlastné).....	52
Tabuľka č. 5: Cenník kúpaliska v Hodoníne (zdroj: vlastné) .....	52
Tabuľka č. 6: Cenník letného kúpaliska s plavárňou Myjava (zdroj: vlastné) .....	54

Tabuľka č. 7: Cenník služieb senického kúpaliska (zdroj: vlastné) .....	55
Tabuľka č. 8: Cenník služieb Kunovskej priehrady (zdroj: vlastné) .....	56
Tabuľka č. 9: Ocenenie plavárne nákladovou metódou - pred rekonštrukciou (zdroj: vlastné) .....	63
Tabuľka č. 10: Ocenenie plavárne nákladovým spôsobom - po rekonštrukcii (zdroj: vlastné)	63
Tabuľka č. 11: Návštevnosť areálu plavárne od roku 2012 do apríla 2017 (zdroj: RSMS) .....	66
Tabuľka č. 12: Vplyv rekonštrukcie na návštevnosť mestskej plavárne (zdroj: vlastné) .....	67
Tabuľka č. 13: Výsledky hospodárenia areálu v období 2012 - október 2017 (zdroj: RSMS) .	68
Tabuľka č. 14: Zhrnutie ocenenia mestskej plavárne v Senici (zdroj: vlastné) .....	69

### **9.3 ZOZNAM GRAFOV**

Graf č. 1: Miera nezamestnanosti v Trnavskom kraji (zdroj: <a href="http://www.upsvar.sk">www.upsvar.sk</a> ) .....	58
Graf č. 2: Návštevnosť v jednotlivých mesiacoch po rekonštrukcii (zdroj: RSMS) .....	67
Graf č. 3: Výsledky hospodárenia areálu v období 2012 - október 2017 (zdroj: vlastné) .....	68

## **10 ZOZNAM PRÍLOH**

Príloha č. 1: Ocenenie mestskej plavárne v Senici nákladovým spôsobom (13 strán)

Príloha č. 2: Ocenenie mestskej plavárne v Senici výnosovým spôsobom (9 strán)

Príloha č. 3: Ocenenie pozemkov (4 strany)

Príloha č. 4: Podklady z katastra nehnuteľností (5 strán)

Príloha č. 5: Fotodokumentácia z miestneho šetrenia (7 strán)